



# **COMUNE DI PIEVE SAN GIACOMO**

Provincia di Cremona

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Adottato con atto di C.C. n. 43 del 13.11.2008  
Adeguato al parere ASL n. 1105/09 del 08.01.2009  
Approvato con atto di C.C. n. 16 del 10.06.2009

**Allegato A) alla deliberazione di C.C. n. 16 del 10.06.2009**

**Il Sindaco  
Silvia Genzini**

**Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri**

## INDICE

### Titolo I NORME PROCEDURALI

#### CAPO I

#### L'iniziativa privata in materia di edilizia ed urbanistica

##### Sezione I – Soggetti

art.001 – <i>Soggetti legittimati a presentare domanda di Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e Denunce di Inizio Attività</i>	Pag. 6
art.002 – <i>Soggetti legittimati e obbligati a presentare domande di Autorizzazione Paesaggistica</i>	Pag. 7
art.003 – <i>Soggetti legittimati a presentare proposte di Piani Attuativi d'iniziativa privata</i>	Pag. 7
art.004 – <i>Soggetti legittimati e obbligati a presentare domande di rilascio dei Certificati di Agibilità</i>	Pag. 7

##### Sezione II – Contenuto delle domande, delle denunce di inizio attività e delle comunicazioni

art.005 – <i>Contenuto delle domande di Permesso di Costruire</i>	Pag. 8
art.006 – <i>Contenuti delle domande di voltura dei Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e delle Denunce di Inizio Attività</i>	Pag. 8
art.007 – <i>Contenuto delle domande di proroga dei Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e delle Denunce di Inizio Attività</i>	Pag. 9
art.008 – <i>Modalità di presentazione delle Denunce di Inizio Attività</i>	Pag. 9
art.009 – <i>Modalità di presentazione delle Comunicazioni per Opere di Manutenzione Ordinaria e delle Comunicazioni per Opere Urgenti</i>	Pag.10
art.010 – <i>Modalità di presentazione delle domande di Autorizzazione Paesaggistica</i>	Pag.10
art.011 – <i>Contenuto delle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata</i>	Pag.11
art.012 – <i>Contenuto delle domande di Certificato di Agibilità</i>	Pag.11
art.013 – <i>Domande di Permesso di Costruire a procedura semplificata per "Piccole opere"</i>	Pag.11

##### Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle domande

art.014 – <i>Documentazione da allegare alle domande di Permesso di Costruire</i>	Pag.13
art.015 – <i>Documenti da allegare alle domande di Certificato di Agibilità</i>	Pag.14
art.016 – <i>Documenti da allegare alle domande di Autorizzazione Paesaggistica</i>	Pag.14
art.017 – <i>Documenti da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata</i>	Pag.15

##### Sezione IV – Autocertificazione ed asseverazioni

art.018 – <i>Autocertificazione</i>	Pag.16
art.019 – <i>Asseverazione</i>	Pag.16

#### CAPO II

#### Le fasi del procedimento amministrativo

##### Sezione I – Fase di avvio del procedimento amministrativo

art.020 – <i>Presentazione delle domande, delle denunce e delle comunicazioni</i>	Pag.16
art.021 – <i>Responsabilità del procedimento</i>	Pag.17

## **Sezioni II – Fase istruttoria del procedimento amministrativo**

art.022 – <i>Istruttoria della Denuncia di Inizio Attività</i>	Pag.17
art.023 – <i>Istruttoria della domanda di Permesso di Costruire</i>	Pag.17
art.024 – <i>Istruttoria della domanda di Autorizzazione Paesaggistica</i>	Pag.18
art.025 – <i>Istruttoria della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata</i>	Pag.18

## **Sezione III – Fase decisionale**

art.026 – <i>Decisioni sulle domande di Permesso di Costruire</i>	Pag.19
---	--------

## **Sezione IV – Provvedimento finale**

art.027 – <i>Caratteristiche del Provvedimento di Permesso di Costruire</i>	Pag.20
art.028 – <i>Termine di inizio ed ultimazione dei lavori</i>	Pag.20
art.029 – <i>Rilascio del Certificato di Agibilità</i>	Pag.21

## **Sezione V – Fase integrativa dell'efficacia, varianti e proroghe**

art.030 – <i>Comunicazione del Permesso di Costruire</i>	Pag.22
art.031 – <i>Validità temporale dell'Autorizzazione Paesaggistica</i>	Pag.22
art.032 – <i>Pubblicazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia</i>	Pag.22
art.033 – <i>Varianti e proroghe ai titoli abilitativi all'edificazione</i>	Pag.22

## **CAPO III**

### **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

#### **Sezione I – Conferenza dei Servizi**

art.034 – <i>Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune</i>	Pag.22
art.035 – <i>Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse</i>	Pag.23

#### **Sezione II – Sportello unico**

art.036 – <i>Sportello unico per le imprese</i>	Pag.23
art.037 – <i>Struttura organizzativa</i>	Pag.23
art.038 – <i>Definizione di impianti a struttura semplice</i>	Pag.24
art.039 – <i>Procedimento mediante Conferenza dei Servizi</i>	Pag.24
art.040 – <i>Procedimento mediante Autocertificazione</i>	Pag.25
art.041 – <i>Verifica</i>	Pag.25
art.042 – <i>Procedura di collaudo</i>	Pag.26
art.043 – <i>Sportello unico per l'edilizia</i>	Pag.26

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

art.044 – <i>Pareri preventivi per interventi edilizi ed urbanistici – Esame paesaggistico dei progetti</i>	Pag.27
art.045 – <i>Indicazioni interpretative</i>	Pag.28

## **CAPO IV**

### **L'accesso ai documenti.**

## **Sezione I – Riferimento alle specifiche normative comunali vigenti**

art.046 – *Norme applicabili per consentire l'accesso ai documenti* Pag.28

### **CAPO V Vigilanza e sanzioni**

#### **Sezione I – Fonti normative**

art.047 – *Sanzioni urbanistico-edilizie* Pag.28

art.048 – *Sanzioni paesaggistiche* Pag.29

#### **Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio**

art.049 – *Avvio del procedimento sanzionatorio* Pag.29

art.050 – *Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio* Pag.29

art.051 – *Fase decisionale del procedimento sanzionatorio* Pag.29

art.052– *Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio* Pag.29

art.053– *Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio* Pag.30

## **Titolo II DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I Ambiente urbano**

#### **Sezione I – Spazi pubblici o privati ad uso pubblico**

art.054 – *Disciplina del verde su aree pubbliche o private ad uso pubblico* Pag.30

art.055 – *Decoro e sicurezza degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, arredi e loro occupazione* Pag.31

art.056 – *Insegne e mezzi pubblicitari* Pag.31

art.057 – *Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari ecc* Pag.32

art.058 – *Passaggi pedonali e marciapiedi* Pag.32

art.059 – *Percorsi ciclabili e incentivi all'uso delle biciclette* Pag.32

art.060 – *Spazi porticati e gallerie ad uso pubblico* Pag.33

art.061 – *Occupazione degli spazi pubblici* Pag.33

art.062 – *Disciplina d'uso del sottosuolo* Pag.34

art.063 – *Reti di servizi pubblici – Pensiline di attesa dei mezzi pubblici* Pag.34

art.064 – *Volumi tecnici ed impiantistici* Pag.34

art.065 – *Intercapedini stradali e griglie di aerazione* Pag.35

#### **Sezione II – Spazi privati**

art.066 – *Accessi e passi carrabili* Pag.35

art.067– *Strade private* Pag.36

art.068 – *Allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche* Pag.37

art.069 – *Antenne radiotelevisive riceventi ed emittenti, impianti fissi per la telefonia mobile* Pag.37

art.070 – *Recinzioni* Pag.38

art.071 – *Spazi ineditati e strutture in disuso* Pag.38

art.072 – *Sistemazioni esterne ai fabbricati* Pag.39

art.073 – *Toponomastica e segnaletica* Pag.39

**CAPO II****Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano****Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni**

art.075 – <i>Decoro delle costruzioni</i>	Pag.40
art.076 – <i>Allineamenti</i>	Pag.41
art.077 – <i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	Pag.41
art.078 – <i>Prospetti su spazi pubblici e su percorsi privati di uso comune</i>	Pag.41
art.079 – <i>Ombre portate</i>	Pag.42
art.080 – <i>Sporgenze fissi e mobili</i>	Pag.42
art.081 – <i>Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi</i>	Pag.43
art.082 – <i>Salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità</i>	Pag.43
art.083 – <i>Disciplina del colore e dei pigmenti di facciata</i>	Pag.44
art.084 – <i>Disciplina dell'uso dei materiali di finitura ed altre norme morfologiche</i>	Pag.44
art.085 – <i>Disciplina del verde su aree private</i>	Pag.45

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

art.086 – <i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	Pag.46
---	--------

**CAPO III****Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili****Sezione I – Requisiti di comfort ambientale**

art.087 – <i>Qualità dell'aria in spazi confinati</i>	Pag.46
art.088 – <i>Ventilazione naturale</i>	Pag.47
art.089 – <i>Ventilazione attivata</i>	Pag.47
art.090 – <i>Illuminazione naturale</i>	Pag.47
art.091 – <i>Illuminazione artificiale</i>	Pag.48
art.092 – <i>Controllo del soleggiamento</i>	Pag.48
art.093 – <i>Comfort igrotermico</i>	Pag.48
art.094 – <i>Comfort acustico</i>	Pag.49

**Sezione II – Requisiti spaziali**

art.095 – <i>Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza</i>	Pag.49
art.096 – <i>Cortili e cavedi</i>	Pag.50
art.097 – <i>Locali sottotetto</i>	Pag.50
art.098 – <i>Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse</i>	Pag.51
art.099 – <i>Accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute</i>	Pag.51
art.100 – <i>Accorgimenti particolari da adottare nelle costruzioni al fine di prevenire il rischio di cadute dall'alto in caso di ispezioni o di interventi manutentivi</i>	Pag.52

**Sezione III – Requisiti funzionali**

art.101 – <i>Dotazione di servizi</i>	Pag.53
art.102 – <i>Spazi di cottura</i>	Pag.54
art.103 – <i>Flessibilità distributiva</i>	Pag.54
art.104 – <i>Accessibilità</i>	Pag.54

**CAPO IV**  
**Realizzazione degli interventi**

**Sezione I – Disciplina delle opere**

art.105 – <i>Requisiti delle costruzioni</i>	Pag.54
art.106 – <i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>	Pag.54
art.107 – <i>Inizio, interruzione e ripresa dei lavori</i>	Pag.55
art.108 – <i>Disciplina e sicurezza del cantiere edile</i>	Pag.55
art.109 – <i>Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie</i>	Pag.56
art.110 – <i>Demolizioni</i>	Pag.56
art.111 – <i>Operazioni di scavo</i>	Pag.57
art.112 – <i>Conferimento dei materiali di risulta</i>	Pag.57
art.113 – <i>Cautele per rinvenimenti archeologici, storici e artistici</i>	Pag.57
art.114 – <i>Ultimazione dei lavori</i>	Pag.57

**CAPO V**  
**Modalità di predisposizione dei progetti**

**Sezione I – Presentazione e illustrazione dei progetti**

art.115 – <i>Modalità di rappresentazione grafica</i>	Pag.58
art.116 – <i>Rappresentazione del contesto ambientale</i>	Pag.58
art.117 – <i>Documentazione tecnica di progetto</i>	Pag.59
art.118 – <i>Relazione illustrativa</i>	Pag.60

**Titolo III**  
**Norme finali e transitorie**

**CAPO I**  
**Durata del Regolamento Edilizio e deroghe**

art.119 – <i>Modifiche al Regolamento Edilizio</i>	Pag.61
art.120 – <i>Testi coordinati</i>	Pag.61
art.121 – <i>Deroghe</i>	Pag.61

**CAPO II**  
**Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali**

art.122 – <i>Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Piano Regolatore Generale</i>	Pag.61
art.123 – <i>Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene</i>	Pag.61

## TITOLO I NORME PROCEDURALI

### CAPO I

#### L'iniziativa privata in materia edilizia ed urbanistica

##### **Sezione I – Soggetti**

##### **Articolo 1**

*Soggetti legittimati e obbligati a presentare domanda di Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e Denunce di Inizio Attività*

1. Sono obbligati a presentare domanda di Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e Denunce di Inizio Attività tutti quei soggetti che a tale disciplina siano sottoposti per effetto delle leggi nazionali, delle leggi regionali o del presente Regolamento Edilizio;
2. Sono legittimati a presentare domanda di Permessi di Costruire, nonché a presentare Denunce di Inizio Attività (D.I.A.), Comunicazioni per opere urgenti e per interventi di manutenzione ordinaria, nonché richieste di Permesso di Costruire a procedura semplificata per Piccole Opere, i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario (nel caso di comproprietà per quote indivise la domanda dovrà essere firmata da tutti i comproprietari);
  - b) l'amministratore del condominio, esclusivamente per quanto riguarda le parti comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avvenga su parti comuni;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, o dei comproprietari, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - e) il rappresentante legale del proprietario, sia esso persona fisica o giuridica;
  - f) il titolare del 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 stessa;
  - l) il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - m) il comodatario, limitatamente alle opere necessarie per la custodia e la conservazione dell'immobile oggetto di comodato;
  - n) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - o) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - q) colui che abbia ottenuto il godimento in concessione di beni immobili appartenenti al demanio;
  - r) l'ente pubblico che intenda eseguire opere pertinenti ai propri compiti istituzionali ovvero il concessionario per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
  - s) il compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo autorizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativo, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'efficacia della D.I.A.;
  - t) il titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
  - u) il curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.

3. In caso di soggetto collettivo (società, ente o condominio) alla domanda dovrà essere allegato anche il titolo e lo statuto o lo specifico atto deliberativo che legittima il richiedente a presentare la domanda.
4. I soggetti indicati al secondo comma sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri preliminari, i nulla-osta o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

## **Articolo 2**

### *Soggetti legittimati e obbligati a presentare domande di Autorizzazione Paesaggistica*

1. Sono legittimati e obbligati a presentare domande di Autorizzazione Paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex art.151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, già art. 7, L. 29 giugno 1939, n. 1497), il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare nel suo aspetto esterno e che sia compreso in terreno interessato da vincolo ambientale.
2. In caso di soggetto collettivo (società, ente o condominio) alla domanda dovrà essere allegato anche il titolo e lo statuto o lo specifico atto deliberativo che legittima il richiedente a presentare la domanda.
3. Non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi indicati dall'art. 149 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42.
4. Nel caso di interventi da eseguirsi su aree interessate da vincolo ambientale, il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è, in ogni caso, atto preliminare e indispensabile all'avvio delle attività edilizie.

## **Articolo 3**

### *Soggetti legittimati a presentare proposte di Piani Attuativi d'iniziativa privata*

1. La formazione dei Piani Attuativi del Piano Regolatore Generale è, in generale, di competenza comunale. Nei casi consentiti dalla legge (Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero) è tuttavia ammessa anche la loro formazione per iniziativa privata.
2. Sono legittimati a presentare proposte di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata o di Piani di Recupero i proprietari degli immobili e delle aree interessate che dispongono, in base all'imponibile catastale, di almeno la quota minima di proprietà stabilita dalla legge.

## **Articolo 4**

### *Soggetti legittimati e obbligati a presentare domande di rilascio dei Certificati di Agibilità*

1. Il Certificato di Agibilità attesta la consistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono legittimati e obbligati a presentare domande di rilascio dei Certificati di Agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria (nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma).
3. Sono altresì legittimati a presentare la stessa domanda anche i proprietari di immobili, costruiti in epoca precedente all'introduzione legislativa o normativa dell'obbligo di ottenere specifico provvedimento abilitativo all'edificazione. In tal caso non si terrà conto dell'obbligo sancito dal comma successivo.
4. La procedura per l'acquisizione del certificato di agibilità degli edifici destinati ad accogliere attività economiche, di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 28 della L.R. 12/2005, è sostituita da dichiarazione presentata a firma congiunta del proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero del Legale Rappresentante dell'impresa, e del Direttore dei Lavori sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà. La dichiarazione di cui sopra, unitamente alla relativa ricevuta di deposito pregresso l'amministrazione comunale nel cui territorio insiste l'edificio oggetto della dichiarazione, costituisce titolo per l'immediata agibilità dello stesso.



5. La domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 €.

## **Sezione II – Contenuto delle domande, delle denunce di inizio attività e delle comunicazioni**

### **Articolo 5**

#### *Contenuto delle domande di Permesso di Costruire*

1. La domanda di Permesso di Costruire deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario indicare anche le generalità della persona fisica che rappresenta lo stesso soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto ovvero a specifico atto deliberativo da citare nella domanda;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché i relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
  - d) numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica, sia del richiedente che del progettista;
  - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto della domanda, con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile stesso insiste, che di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;
  - f) precedenti provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento e che siano intervenuti nel decennio precedente;
  - g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento stesso;
  - h) eventuale richiesta di convenzionamento e di esonero, totale o parziale, dai contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione;
  - i) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe sia del richiedente che del progettista;
  - j) indirizzo, qualora non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione e, comunque, anche nel caso di interventi di riforma di edifici esistenti dai quali possa comunque derivare qualche alterazione nei rapporti funzionali, strutturali, di introspezione visiva e di ombre portate tra edifici vicini, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, relativamente a quelli oggetto dell'intervento, nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultanti dai pubblici registri immobiliari, nonché, in ogni caso, degli altri eventuali controinteressati facilmente identificabili.
3. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo articolo 14.
4. La domanda deve essere indirizzata al Sindaco e redatta su apposito modello.

### **Articolo 6**

#### *Contenuti delle domande di voltura dei Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e delle Denunce di Inizio Attività*

1. Il Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività si trasferiscono automaticamente con il trasferirsi della proprietà dell'immobile al quale si riferiscono.
2. Realizzandosi tale circostanza, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività siano intestati a loro stessi.
3. A tale fine il successore, o l'avente causa, presenta al Sindaco la domanda di nuova intestazione (voltura), indicando, in forma di autocertificazione, gli estremi dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che aveva, a suo tempo, costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire.
4. Analogamente si potrà procedere per le Denunce di Inizio Attività, nonché per i progetti di Piani Attuativi di iniziativa privata relativamente ai quali non sia stata ancora stipulata la convenzione.

## **Articolo 7**

### *Contenuto delle domande di proroga dei Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia e delle Denunce di Inizio Attività*

1. Qualora le opere non siano ultimate entro il termine indicato dal Provvedimento Abilitativo o dalla Denuncia di Inizio Attività, il titolare può richiedere la proroga del termine stesso, precisando il periodo necessario per l'ultimazione dei lavori ed i fatti estranei alla volontà del titolare che sono sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, nonché l'entità delle opere ancora da realizzare.
2. La proroga comporta mutamento ed innovazione del solo termine finale, senza aggravio di contributi o sanzioni di sorta, e non comporta la necessità di un nuovo esame tecnico-giuridico, non incidendo sull'esecuzione delle opere non ultimate l'eventuale intervenuto mutamento della normativa urbanistico-edilizia.
3. La proroga può anche essere rinnovata per non più di due volte e solo a condizione che il tempo supplementare concesso per l'esecuzione delle opere non superi quello indicato nel provvedimento originario.
4. Qualora le cause o i motivi della mancata ultimazione siano imputabili a fatti non estranei alla volontà del titolare, questi dovrà invece presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento riguardante la parte non ultimata. Diversamente dalla fattispecie di proroga, il Permesso di Costruire eventualmente concernente i lavori residui, dovrà essere, se dovuto, oggetto di conguaglio, se dovuto, del contributo di costruzione in caso di modifica dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione e/o del valore unitario del costo di costruzione e/o dell'entità del computo metrico estimativo dei lavori di completamento.
5. Il nuovo Permesso di Costruire richiesto non potrà essere rilasciato se contrastante con la normativa urbanistico-edilizia nel frattempo sopravvenuta o in salvaguardia.

## **Articolo 8**

### *Modalità di presentazione delle Denunce di Inizio Attività*

1. Il soggetto legittimato a presentare la Denuncia di Inizio Attività inoltra, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, apposita dichiarazione redatta in forma libera e sottoscritta anche dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare e specificati i seguenti dati:
  - a) generalità del dichiarante e titolo che lo legittima a presentare la denuncia. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che lo rappresenta o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b) codice fiscale del denunciante;
  - c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
  - d) numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del denunciante e del progettista;
  - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste che di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;
  - f) precedenti provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento e rilasciati nel decennio precedente;
  - g) generalità del professionista al quale si intende affidare la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio Professionale di appartenenza;
  - h) generalità dell'impresa alla quale si intende affidare l'esecuzione dei lavori;
  - i) prospetto dimostrativo degli eventuali contributi dovuti;
  - j) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del dichiarante, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La Denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il progettista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della denuncia, indicarne la qualificazione tecnico-giuridica ed asseverare che tali opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia

generali che attuativi, nonché al vigente Regolamento Edilizio; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti, nonché l'inesistenza di vincoli particolari.

4. Qualora l'immobile sia soggetto a vincoli particolari, dovranno essere allegati anche le autorizzazioni e i nulla-osta preventivamente rilasciati dalle autorità competenti.
5. Alla Denuncia vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione richiesta per i Permessi di Costruire (v. art. 14).
6. La Denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
7. La Denuncia deve essere indirizzata al Sindaco ed essere redatta su apposito modello.

### **Articolo 9**

#### *Modalità di presentazione delle Comunicazioni per Opere di Manutenzione Ordinaria e delle Comunicazioni per Opere Urgenti*

1. Salvo il rispetto di altre disposizioni di legge e regolamenti, gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.
2. Il soggetto legittimato deve comunque, preventivamente o contestualmente all'inizio dei lavori, comunicare al Sindaco una sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.
3. Gli interventi soggetti a Permesso di Costruire che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo Permesso di Costruire, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
4. E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione per iscritto dei lavori al Sindaco ed alla competente Soprintendenza, nel caso di edificio vincolato, nonché di presentare, entro trenta giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di Permesso di Costruire; tale Permesso verrà rilasciato a sanatoria e a titolo gratuito, solo a condizione che le opere eseguite si siano effettivamente limitate ad eliminare le cause di pericolo.
5. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.
6. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

### **Articolo 10**

#### *Modalità di presentazione delle domande di Autorizzazione Paesaggistica*

- 1 I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, già art. 7 della L. 1497/39), a presentare istanza di Autorizzazione Paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima, i seguenti elementi:
  - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche 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;
  - b) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;
  - c) codice fiscale del richiedente;
  - d) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) generalità del progettista, comprensive del codice fiscale, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
  - f) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, già L. 1497/39 e L. 431/85);
  - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 146 del D. Lgs. 42/04 (ex D.Lgs. 490/99, già art. 7 della L. 1497/39 oppure già art. 32, L. 47/85) oppure di compatibilità ambientale già emessi relativamente all'immobile in questione;
  - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, nonché i nominativi e gli indirizzi dei proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
  - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento;
  - l) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del richiedente e del progettista;

2. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 16.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. La domanda deve essere indirizzata al Sindaco ed essere redatta su apposito modello.

#### **Articolo 11**

##### *Contenuto delle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata*

1. La proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata, diretta all'Ufficio Comunale competente deve contenere tutti i dati richiesti nel modello di cui al successivo quarto comma e, in particolare, deve indicare:
  - a) generalità del proponente e titolo che lo legittima a presentare la proposta. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione degli estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
  - d) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;
  - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione, sia della zona urbanistica interessata che dell'esistenza di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che gravano sugli immobili oggetto dell'intervento;
  - f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della proposta di qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento stesso;
  - g) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
  - h) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del proponente e del progettista;
  - i) estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada, o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari.
2. Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 17.
3. La proposta deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. La proposta di Piano Attutivo deve essere indirizzata al Sindaco e redatta su appositi modelli.

#### **Articolo 12**

##### *Contenuto delle domande di Certificati di Agibilità*

1. La domanda di Certificato di Agibilità deve indicare:
  - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la richiesta. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica del richiedente;
  - c) codice fiscale del richiedente;
  - d) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
  - e) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
  - f) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firma autografa del richiedente;Tale domanda dovrà essere presentata a firma congiunta del proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero del Legale Rappresentante dell'impresa, e del Direttore dei Lavori sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati;
3. La domanda di Certificato di Agibilità deve essere indirizzata al Sindaco e corredata dalla documentazione indicata al successivo art. 15.

#### **Articolo 13**

## *Domanda di Permesso di Costruire a procedura semplificata per "Piccole Opere"*

1. I seguenti interventi di modesta rilevanza urbanistica rientrano nella categoria convenzionalmente definita delle "Piccole Opere" e, fatta salva la facoltà per gli interessati di richiedere, subordinatamente al rispetto degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti dal PRG, anche normale Permesso di Costruire, sono soggetti al semplice rilascio di Permesso di Costruire a procedura semplificata:
  - a) realizzazione di edicole e di monumenti all'interno dei civici cimiteri;
  - b) montaggio e posa in opera "una tantum" di pergolati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 25 metri quadrati e l'altezza media non dovrà superare i 3 metri lineari. Salva la possibilità di sovrapporvi reti antigrandine orizzontali, è prescritta la copertura vegetale e permeabile. I pergolati e le essenze vegetali da essi sorrette non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano. Devono essere fatti salvi i diritti di terzi.
  - c) montaggio e posa in opera "una tantum" di gazebi prefabbricati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 16 metri quadrati e l'altezza media non dovrà superare i 2,70 metri lineari. Il manto di copertura dovrà essere in tessuto, teli di plastica o pannelli leggeri di legno. Le pareti dovranno risultare aperte su tutto il perimetro. I gazebi non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano. Devono essere fatti salvi i diritti di terzi.
  - d) montaggio e posa in opera "una tantum" di piccoli manufatti, quali casette, ripostigli per attrezzi, legnaie, con esclusione di ricovero animali per i quali vale il vigente regolamento locale di igiene, ecc., anche prefabbricati, ma non in muratura: la superficie coperta non dovrà risultare superiore a 6 mq, l'altezza massima non dovrà superare i 2,20 metri lineari. Tali manufatti non dovranno essere nè fissati solidamente al terreno, nè agganciati alle costruzioni vere e proprie, non dovranno risultare allacciati alle reti tecnologiche e non dovranno essere posti in posizioni tali da limitare l'illuminazione naturale dei locali abitabili. Non dovranno neppure determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano e dovranno essere fatti salvi i diritti di terzi.
  - e) posa in opera di vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti a pubblico transito;
  - f) posa in opera di insegne e di targhe;
  - g) posa in opera di cartellonistica murale o a struttura autoportante;
  - h) tinteggiature esterne;
  - i) decorazioni e pitture murali;
  - j) applicazione di infissi, inferriate e serramenti di foggia difforme dai preesistenti;
  - k) posa in opera di tende da sole, qualora relative a costruzioni condominiali ovvero aggettanti su suolo pubblico o dallo stesso visibili;
  - l) rifacimento del manto di copertura di tetti o pensiline con variazione del materiale originale;
  - m) posa in opera nei giardini e nei cortili privati di pavimentazioni, fontane, voliere, statue, barbecue o strutture analoghe. Dovranno essere fatti salvi i diritti di terzi.
  - n) installazione di antenne televisive paraboliche, di pannelli solari, di impianti di condizionamento, canne fumarie e strutture analoghe visibili dallo spazio pubblico;
  - o) posa in opera di cabine telefoniche, pensiline, chioschi e strutture analoghe;
  - p) taglio di alberi, arbusti e siepi, fatta esclusione per le essenze pregiate e per quelle monumentali, nonché per gli interventi nelle zone soggette a vincolo ambientale e ferma restando salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale, di dotarsi di uno specifico Regolamento;
  - q) posa in opera, su suolo pubblico o privato aperto all'uso pubblico, di oggetti di arredo urbano quali recinzioni, pedane, ombrelloni, panchine, sedie e tavolini, vasi, fioriere, reggi-biciclette o altro;
  - r) realizzazione di ponteggi, steccati e recinzioni provvisorie o delimitazioni di spazi pubblici concessi per il funzionamento di cantieri,
  - s) autorizzazioni a manomettere suolo pubblico o privato di uso pubblico per la realizzazione di servizi tecnologici.
2. Le "Piccole Opere" non sono soggette alle verifiche degli indici e parametri edilizi ed urbanistici, salvo per quanto esplicitamente sopraindicato e saranno soggette al parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio solamente qualora l'Ufficio competente per l'istruttoria ne rilevi un significativo impatto sul paesaggio urbano. Tali "Piccole Opere" sono autorizzate fatto sempre salvo quanto prescritto da altre normative comunali, ivi compresi altri articoli del presente Regolamento o particolari disposizioni derivate (vedasi, ad esempio, le regolamentazioni in materia di insegne, di arredo urbano e di tinteggiature esterne).
3. La domanda di realizzazione, accompagnata dagli opportuni elaborati esplicativi non necessariamente a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere obbligatoriamente corredata da quanto all'occorrenza necessario per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione

planimetrica, indicazione dimensioni, precisazione materiali, finiture, colorazioni anche mediante opportune campionature ecc.).

4. E' fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal Codice dei Beni Culturali e per il Paesaggio per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale e dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.
5. Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta apposita deliberazione di assenso preventivamente assunta dall'Assemblea Condominiale.
6. Il Permesso di Costruire a procedura semplificata per Piccole Opere si intenderà assentito automaticamente qualora, entro trenta giorni dalla presentazione della relativa istanza, l'Amministrazione Comunale non abbia manifestato parere contrario o richiesto integrazioni documentali;
7. Il Permesso di Costruire a procedura semplificata per Piccole Opere è valido un anno dalla data del rilascio. Trascorso inutilmente tale termine, la richiesta andrà, se necessario, rinnovata.
8. L'Amministrazione Comunale potrà in ogni momento revocare, per motivate ragioni di sicurezza, di tutela igienico-sanitaria o di decoro urbano, i Permessi rilasciati o sui quali si sia formato il silenzio-assenso;
9. Il mancato rispetto delle disposizioni sopraindicate comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa pari al massimo previsto dalla legge vigente per le infrazioni alle disposizioni regolamentari comunali. Tale sanzione verrà dimezzata nel caso che il Permesso venga rilasciato in sanatoria.

### **Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare**

#### **Articolo 14**

*Documentazione da allegare alle domande di Permesso di Costruire  
nonché alle Denunce di Inizio Attività*

1. A corredo delle domande di Permesso di Costruire, anche se presentate a sanatoria, nonché delle Denunce di Inizio Attività, devono essere presentati i seguenti elaborati tecnici a firma di progettista abilitato:
  - a) relazione tecnica illustrativa;
  - b) rappresentazione del contesto ambientale;
  - c) documentazione tecnica di progetto.
2. Il progetto dovrà rappresentare in modo chiaro ed esauriente ogni caratteristica significativa ai fini urbanistici, edilizi ed igienici dell'opera che si intende realizzare e, nel caso di edifici, dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria generale di progetto con indicate, se necessario, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta di progetto, la verifica della rispondenza agli indici e ai parametri edilizi prescritti dal vigente P.R.G., l'indicazione delle eventuali aree vincolate, della dotazione di parcheggi, delle modalità di smaltimento delle acque reflue, nonché degli accessi pedonali e carrabili;
  - b) piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, della destinazione d'uso delle aree coperte e scoperte, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
  - c) almeno due sezioni quotate, di cui una sul vano scala, ove esistente o previsto;
  - d) tutti i prospetti.
3. Il progettista deve timbrare e firmare tutti gli elaborati grafici presentati. Timbro e firma devono risultare riportati su ogni singolo foglio, anche nel caso di elaborati riuniti in fascicoli rilegati.
4. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
  - a) titolo che abilita alla richiesta o autocertificazione relativa;
  - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - c) estratto della tavola di azionamento dello strumento urbanistico generale, accompagnata dalla relativa legenda;
  - d) documentazione eventualmente necessaria per la determinazione del costo di costruzione;
  - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti e progetto relativo, accompagnato da computo metrico estimativo redatto con prezzi aggiornati ed eventuale richiesta di scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;

- f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene;
  - g) nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale e sempre che la verifica del rispetto della normativa igienico-sanitaria non comporti valutazioni tecnico-discrezionali e, in particolare, non comporti la necessità di derogare alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene, dovrà essere prodotta una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
  - h) copia dell'autorizzazione della competente Soprintendenza in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico o archeologico;
  - i) copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'autorità competente, in caso di immobile assoggettato a vincolo ambientale;
  - j) ove necessarie, autorizzazioni rilasciate dalla Amministrazione Provinciale, dalla Regulatoria del corso d'acqua e, in generale, delle altre amministrazioni controinteressate;
  - k) ove necessario, parere preventivo di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco altrimenti dichiarazione del tecnico di non necessità.
5. Nel caso di interventi caratterizzati, ai sensi delle normative vigenti, da particolari problematiche di ordine storico-ambientale, di ordine geologico e/o idrogeologico, di ordine acustico, nonché di impatto sul paesaggio, dovranno essere altresì allegati i seguenti documenti:
- a) relazione storica (obbligatoria nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale) redatta sulla base della documentazione reperibile presso gli archivi di stato o storico comunale, ovvero in assenza di questi, sulla scorta delle indicazioni cartografiche storiche (Catasto Teresiano, Cessato Catasto) o di altre fonti disponibili;
  - b) relazione geologica e idrogeologica (obbligatoria nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale e dalle prescrizioni dello studio geologico del territorio comunale) redatta sulla base della documentazione disponibile ovvero di prove dirette sperimentali;
  - c) relazione concernente la valutazione di clima acustico nei casi previsti dalla legge o dallo specifico regolamento comunale concernente la tutela acustica del territorio;
  - d) relazione ed eventuale modulistica debitamente compilata concernente l'analisi dell'impatto paesaggistico dell'opera progettata nell'ambiente circostante.

## **Articolo 15**

### *Documenti da allegare alla domanda di Certificato di Agibilità*

1. A corredo delle domande di Certificato di Agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) estremi del titolo abilitativo che ha consentito la costruzione o la riforma dell'edificio e della conseguente denuncia di ultimazione dei lavori;
  - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
  - c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
  - d) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e, auspicabilmente, anche dal Direttore Lavori che, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01, attesti la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente Regolamento Comunale d'Igiene, nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
  - e) certificato di collaudo degli impianti termici da parte dell'Ente preposto, se necessario;
  - f) certificato di prevenzione incendi per le attività soggette;
  - g) progetti aggiornati degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
  - h) certificati di collaudo degli impianti tecnologici installati o dichiarazione di conformità rilasciata dalle ditte installatrici ai sensi del D.M. n° 37 del 22.01.2008;
  - i) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche ( legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

## **Articolo 16**

### *Documenti da allegare alle domande di Autorizzazione Paesaggistica*

1. Per la documentazione da allegare alle domande di Autorizzazione Paesaggistica si rimanda a quanto specificatamente indicato nell'abaco contenuto nell'allegato B del Documento intitolato "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvato con D.G.R. 2121/15.03.2006, pubblicata sul 3° supplemento straordinario al B.U.R.L. n. 13/31.03.2006.
2. Dovrà, in ogni caso, essere prodotto il progetto dell'intervento che si propone di realizzare, la relativa relazione nonché una relazione concernente le tematiche di ordine specificatamente paesaggistico.

## **Articolo 17**

### *Documenti da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata*

1. Nel caso che il Piano Attuativo interessi terreni ancora non edificati, la relativa proposta dovrà essere costituita da:
  - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, debitamente corredata da idonea ed esauriente documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
  - b) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
  - c) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
  - d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'indicazione sommaria dell'andamento altimetrico dello stesso, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto d'intervento;
  - e) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
  - f) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e relativo preventivo di spesa;
  - g) norme tecniche di attuazione specifiche del Piano Attuativo ed integrative di quelle dettate dallo strumento urbanistico generale al fine di meglio coordinare l'assetto tipo-morfologico dell'insediamento progettato;
  - h) schema di convenzione concernente l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo, alla realizzazione o al completamento delle opere di urbanizzazione necessarie per la migliore sistemazione dei luoghi, alla cessione delle aree relative a tali urbanizzazioni e di quelle destinate a soddisfare la dotazione di standard urbanistici, alla monetizzazione delle eventuali carenze, alla prestazione di congrue garanzie nonché a rispettare tempi e modi certi di attuazione.
2. Nel caso che il Piano Attuativo interessi terreni già edificati e urbanizzati, la relativa proposta dovrà essere costituita da:
  - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, debitamente corredata da idonea documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi, eventualmente integrata da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
  - b) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
  - c) estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà;
  - d) planimetria quotata dello stato di fatto e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
  - e) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
  - f) progetto urbanistico-architettonico, almeno in scala 1:500, definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenete le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché di edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
  - g) profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;



- h) norme tecniche di attuazione specifiche del Piano Attuativo ed integrative di quelle dettate dallo strumento urbanistico generale al fine di meglio coordinare l'assetto tipo-morfologico, i materiali, le finiture, i colori, l'arredo vegetazionale dell'insediamento progettato;
  - i) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - j) schema di convenzione contenente l'impegno all'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla cessione delle relative aree; le modalità per garantire l'uso pubblico delle aree a standard urbanistico previste o per il versamento degli eventuali oneri sostitutivi; le garanzie previste per la corretta urbanizzazione dei luoghi, e per la loro eventuale bonifica; le modalità ed i tempi di attuazione.
3. Laddove prescritto dalle Norme Attuative dello strumento urbanistico generale, nonché dai relativi specifici strumenti comunali (Studio Geologico del territorio comunale, Piano di Classificazione Acustica ecc), il Piano Attuativo dovrà essere integrato con una specifica relazione geologica, con una specifica valutazione di clima acustico ecc.

#### **Sezione IV - Autocertificazioni ed asseverazioni**

##### **Articolo 18**

###### *Autocertificazioni*

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2 e 3, della Legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche risultanti da atti pubblici e relative alla materia oggetto del presente Regolamento, 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 così sostituito.
- Resta facoltà dell'Amministrazione procedere a verifica della validità di quanto dichiarato sia attraverso operazioni puntuali che attraverso operazione a campione periodico.

##### **Articolo 19**

###### *Asseverazioni*

1. 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, l'interessato e/o il progettista possono produrre una Asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 6/38573 del 25 settembre 1998, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di Provvedimenti Abilitativi all'edificazione, può essere asseverata:
- a) la superficie delle aree da edificare;
  - b) la volumetria dei fabbricati esistenti;
  - c) le distanze dei fabbricati esistenti dal confine;
  - d) i distacchi dai fabbricati;
  - e) l'altezza dei fabbricati;
  - f) il mancato, o solo parziale, asservimento delle superfici interessate dall'intervento ad altre costruzioni per effetto di accordi, tra privati o di provvedimenti edilizi precedenti.

#### **CAPO II**

##### **Le fasi del procedimento amministrativo**

#### **Sezione I - Fase di avvio del procedimento amministrativo**

## **Articolo 20**

### *Presentazione delle domande, delle denunce e delle comunicazioni*

1. Le domande, le denunce e le comunicazioni di cui agli articoli precedenti, confezionate in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentate personalmente all'Ufficio Protocollo comunale, ovvero spedite a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, corredate dai documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di presentazione personale all'Ufficio Protocollo, viene rilasciata ricevuta con l'indicazione:
  - a) del protocollo d'ingresso;
  - b) degli eventuali documenti mancanti, rispetto a quelli elencati nella domanda, denuncia o comunicazione.
3. Ogni domanda, denuncia o comunicazione, deve concernere un solo Titolo Abilitativo.

## **Articolo 21**

### *Responsabilità del procedimento*

1. L'Amministrazione Comunale provvede, entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, a comunicare, all'interessato e se, ritenuto utile ai fini del procedimento, agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento;
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al Responsabile del Procedimento.
3. L'esame delle domande, delle denunce e delle comunicazioni, deve avvenire secondo l'ordine di presentazione al protocollo.

## **Sezione II - Fase istruttoria del procedimento amministrativo**

## **Articolo 22**

### *Istruttoria della Denuncia di Inizio Attività*

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art 22 del D.P.R. 380/01 (già art. 2, comma 60, L. 662/96 al capo terzo, titolo primo, parte seconda della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni), nonché in conformità ai principi di cui all'art. 19 della L. 241/90, il Responsabile del Procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della Denuncia stessa.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile del Procedimento, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al primo comma, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni, fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa.
3. Qualora non debba provvedere ai sensi del precedente comma, il Responsabile del Procedimento attesta sulla Denuncia di Inizio Attività la avvenuta chiusura dell'istruttoria.

## **Articolo 23**

### *Istruttoria della Domanda di Permesso di Costruire*

1. Qualora la domanda di Permesso di Costruire risulti non corredata dalla documentazione indicata all'art. 14, il Responsabile del Procedimento richiede, nel termine di quindici giorni dalla presentazione della domanda, la documentazione carente o imperfetta o che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione. In tal caso i termini di conclusione del Procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il Permesso di Costruire non presenti la necessaria

documentazione entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio. La richiesta di integrazione documentale deve essere unica e pertanto non può essere ripetuta.

2. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
3. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, il Responsabile del Procedimento, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda provvede ad acquisire il parere degli altri uffici ed organi interessati. Provvede inoltre ad informare i proprietari confinanti, indicati dal richiedente, mettendo a loro disposizione il relativo progetto per un periodo di quindici giorni affinché possano prenderne visione e formulare eventuali osservazioni e/o opposizioni che dovranno essere motivate ed accompagnate da tutti quegli elementi necessari per una loro chiara ed immediata comprensione.
4. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. 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.
5. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 32, comma 5 della L.R. 12/05 (A.S.L., Vigili del Fuoco ...), il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, 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.

#### **Articolo 24**

##### *Istruttoria della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata*

1. L'istruttoria della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata è condotta nel termine di 60 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente Regolamento, documentazione che deve risultare completa ed esaustiva in ogni sua parte.
2. Il termine di 60 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del Procedimento richieda, con provvedimento 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 normative vigenti. In tale caso, il termine di cui al primo comma decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data tempestiva comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione positiva della fase istruttoria, il Responsabile del Procedimento trasmette al Sindaco o all'Assessore alla partita, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di Piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno dell'Organo Comunale competente.

### **Sezione III - Fase decisionale**

#### **Articolo 25**

##### *Decisioni sulle domande di Permesso di Costruire*

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale ovvero, laddove costituito, dello Sportello Unico per l'Edilizia, nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati, entro novanta giorni dalla presentazione della relativa domanda corredata da tutta

la necessaria documentazione. Tale termine temporale può essere raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, definiti tali con motivata determinazione del Responsabile del Procedimento.

2. Il provvedimento finale è adottato dal Dirigente o dal Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale, ovvero laddove costituito, dallo Sportello Unico per l'Edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3 dell'art. 38 della L.R. 12/05, ovvero dall'esito della Conferenza dei Servizi di cui al comma 6 dell'art. 38 della L.R. 12/05. Dell'avvenuta emanazione del Permesso di Costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
3. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai commi 1 e 2, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
4. Verificato, laddove necessario, sulla base della vigente normativa, il calcolo dei contributi di costruzione, l'organo competente emana il provvedimento di accoglimento della domanda di Permesso di Costruire. Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di Permesso di Costruire si dà avviso agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni, secondo le modalità e procedure stabilite dalle apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, le quote di contributo relative all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di Permesso di Costruire, le prescrizioni alle quali esso è eventualmente subordinato, nonché l'ammontare dei contributi richiesti a norma dell'art. 16 del D.P.R. 380/01.
5. E' facoltà del richiedente il Permesso di Costruire o del progettista chiedere al Responsabile del Procedimento la verifica del calcolo dei contributi di costruzione e il parere nel merito della Commissione Edilizia e per il Paesaggio.
6. Il provvedimento conclusivo del procedimento di Permesso di Costruire deve dar conto anche delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge 241/1990 e deve essere altresì comunicato agli stessi.
7. Il ritiro del Permesso di Costruire può avvenire solo dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi dovuti.
8. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione della domanda di Permesso di Costruire, il Responsabile del Procedimento comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, segnalando nel contempo tempi e modi per inoltrare eventuali ricorsi.
9. L'eventuale provvedimento di diniego non dovrà essere adottato senza che sia stata preventivamente inviata all'istante una comunicazione che illustri i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.
10. L'invio della citata comunicazione interrompe, per un periodo non superiore a dieci giorni, i termini per la conclusione del procedimento. Nel periodo di interruzione l'interessato ha la possibilità di presentare in forma scritta le proprie eventuali controdeduzioni.
11. Qualora, nonostante tali controdeduzioni, venga adottato un provvedimento di diniego, lo stesso dovrà fornire anche le motivazioni del mancato accoglimento delle stesse. Il provvedimento di diniego dovrà segnalare tempi e modi per eventuali ricorsi.

## **Articolo 26**

### *Decisioni sulle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata*

1. La proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata è adottata, salvo diversa disposizione di legge, con deliberazione del Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 25.
2. La deliberazione di adozione, salvo diversa disposizione di legge, è depositata, con i relativi allegati, presso la segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'Albo Pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e, nei successivi 30 giorni, possa presentare eventuali osservazioni ed opposizioni.
3. La deliberazione di adozione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti presso la segreteria comunale, all'ufficio competente della locale Azienda Sanitaria e, nel caso dei Piani Attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, anche all'Ente Gestore del parco, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al precedente comma, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, salvo diversa disposizione di legge, nel termine di 30 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il Piano Attuativo.

## **Sezione IV - Provvedimento finale**

### **Articolo 27**

#### *Caratteristiche del provvedimento di Permesso di Costruire*

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile interessato dai lavori o a chi abbia titolo per richiederlo;
2. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimante, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso secondo quanto previsto dalle leggi e norme in vigore;
3. Il Rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi;
4. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e sanitari e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.
5. Il Permesso di Costruire non può essere rilasciato qualora contrastante con le previsioni di strumenti urbanistici in salvaguardia;
6. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso;
7. Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:
  - a) l'esatta qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla definizione contenuta nella domanda;
  - b) le generalità, l'indirizzo, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato domanda di Permesso di Costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza dello stesso;
  - c) la descrizione sommaria delle opere oggetto di Permesso e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della domanda di Permesso, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata a seguito di aggiornamento;
  - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta ed altri pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g) gli estremi di approvazione dei Piani Attuativi eventualmente interessati e delle relative convenzioni;
  - h) la data del parere fornito dalla Commissione Edilizia e per il Paesaggio, nonché da altre Commissioni o Organi dell'Amministrazione (Giunta Comunale, Consiglio Comunale), ove necessario;
  - i) gli estremi di eventuali atti o determinazioni dirigenziali relative all'oggetto;
  - j) l'ammontare dei contributi di costruzione, se dovuti;
  - k) la motivazione;
  - l) le eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati, corretti o aggiornati, prima dell'inizio effettivo dei lavori per le porzioni interessate;
  - m) 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;
  - n) 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 cioè dodici mesi per l'inizio e trentasei mesi per la loro ultimazione;
  - o) l'elenco degli elaborati tecnici di progetto allegati che si intendono parte integrante del Permesso di Costruire.

### **Articolo 28**

#### *Termine di inizio e ultimazione dei lavori*

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera n) del precedente art. 27 per i Permessi di Costruire.
2. Il termine stabilito di ultimazione dei lavori può essere prorogato solo qualora fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Qualora il Permesso di Costruire non risulti prorogabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga), ovvero qualora non si sia dato inizio in modo consistente da rendere palese una seria volontà di procedere alla costruzione delle opere oggetto di Permesso, l'autorità preposta pronuncia l'avvenuta decadenza del Permesso di Costruire a suo tempo rilasciato. Con la notifica al titolare del Permesso dell'avvenuta decadenza del Permesso stesso, tale provvedimento viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere iniziate od ultimate se non dopo che sia stato richiesto ed ottenuto nuovo ed apposito Permesso di Costruire, in conformità alla normativa urbanistica-edilizia vigente al momento del rilascio.
4. I lavori oggetto di Autorizzazione Paesaggistica non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di sessanta giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 (già art. 1, comma 5, della L. 431/85) da parte della Soprintendenza stessa.
5. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
6. I titolari di Permesso di Costruire, nonché di qualsiasi altro tipo di titolo abilitativo alla costruzione, devono presentare, all'apposito ufficio comunale, la Comunicazione di inizio lavori e la Comunicazione di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi e ciò al fine di consentire il necessario tempestivo controllo.
7. I lavori oggetto di Denuncia Inizio Lavori non possono iniziare prima di trenta giorni dalla data di presentazione a protocollo della Denuncia stessa e comunque non oltre un anno da tale data.
8. Nel caso che i lavori siano avvenuti sulla base di una Denuncia di Inizio Attività, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, andrà presentata anche la dichiarazione di un tecnico abilitato attestante che gli stessi si sono svolti in conformità al progetto presentato.
9. I lavori oggetto di Autorizzazione Paesaggistica non potranno comunque avere inizio prima che siano trascorsi sessanta giorni dal ricevimento del testo della Autorizzazione stessa da parte della competente Soprintendenza e sempre che la stessa Soprintendenza non abbia nel merito interloquuto.
10. Qualsiasi tipo di lavoro non potrà essere iniziato senza che all'Amministrazione Comunale non sia stato preventivamente comunicato il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice. Di quest'ultima andrà prodotto il documento attestante l'avvenuto puntuale assolvimento degli obblighi in materia di regolarità contributiva (D.U.R.C.: documento unico di regolarità contributiva).

## **Articolo 29**

### *Rilascio del Certificato di Agibilità*

1. L'Ufficio Tecnico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 241/90.
2. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui al precedente art. 15, il dirigente o il Responsabile dell'Ufficio comunale competente rilascia il Certificato di Agibilità richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
3. Trascorso inutilmente il termine temporale di cui al precedente comma, l'Agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL in sede istruttoria del Permesso di Costruire. Nel caso che tale parere sia stato sostituito da autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di 60 giorni.
4. Il termine iniziale di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune, esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Tale termine ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
5. La dichiarazione dovrà essere presentata a firma congiunta del proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero del Legale Rappresentante dell'impresa, e del Direttore dei Lavori sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o di atto di notorietà, unitamente alla relativa ricevuta di deposito pregresso l'amministrazione comunale nel cui territorio insiste l'edificio oggetto della dichiarazione, costituisce titolo per l'immediata agibilità dello stesso.

6. 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 R.D. 1265/34.

## **Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia, varianti e proroghe**

### **Articolo 30**

#### *Comunicazione del Permesso di Costruire*

1. Il Responsabile del Procedimento comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato ed a mezzo di messo notificatore o di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di avvenuta emanazione del Permesso di Costruire e le relative condizioni.
2. Il richiedente, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, dopo aver provveduto al pagamento dei contributi di costruzione, se dovuti, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto.
3. Nel caso di omesso o ritardato pagamento si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/01.
4. In ogni caso, trascorsi inutilmente dodici mesi dalla notifica dell'avviso di rilascio, il provvedimento si intende automaticamente decaduto.

### **Articolo 31**

#### *Validità temporale dell'Autorizzazione Paesaggistica*

1. L'Autorizzazione Paesaggistica vale per un periodo di cinque anni, trascorso il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova Autorizzazione.

### **Articolo 32**

#### *Pubblicazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia*

1. I provvedimenti di Permesso di Costruire, nonché le Denunce di Inizio Attività vengono pubblicati all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento, ovvero entro sette giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.
3. Il provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e contestualmente pubblicato per non meno di quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale.

### **Articolo 33**

#### *Varianti e proroghe ai titoli abilitativi all'edificazione*

1. Tutti i titoli abilitativi all'edificazione, ivi comprese le Denunce e le Comunicazioni, possono essere oggetto di varianti nei limiti e con le procedure previste dalla legge per i Permessi di Costruire.

## **CAPO III**

### **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

## **Sezione I - Conferenza dei Servizi**

### **Articolo 34**

#### *Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune*

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai Responsabili delle strutture interessate almeno cinque giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario, che viene individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, ed assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento, a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.
6. In caso di assenza ingiustificata di una o più unità organizzative, il parere della Conferenza dei Servizi si intende assunto favorevolmente.

### **Articolo 35**

#### *Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse*

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati da parte 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, e il Verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni Pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal Responsabile del Procedimento.
4. Si considera acquisito l'assenso dell'Amministrazione la quale, pur regolarmente convocata, non abbia, senza giustificato motivo, partecipato alla conferenza o vi abbia partecipato tramite rappresentanti privi della competenza ad esprimerne definitivamente la volontà, salvo che tale Amministrazione non comunichi all'Amministrazione procedente il proprio motivato dissenso entro venti giorni dalla conferenza stessa, ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione delle determinazioni adottate, qualora queste ultime abbiano contenuto sostanzialmente diverso da quelle originariamente previste.
5. Le disposizioni di cui al precedente punto 4 non si applicano alle Amministrazioni preposte alla tutela monumentale, ambientale, urbanistica e igienico - sanitaria del territorio.

## **Sezione II - Sportello unico**

### **Articolo 36**

#### *Sportello unico per le imprese*

1. La disciplina di cui ai successivi due articoli della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione delle attività produttive, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.



**Articolo 37**  
*Struttura organizzativa*

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico per le imprese è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei provvedimenti di competenza comunale.
2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività produttive ed alle aree a tale fine individuate dallo Strumento Urbanistico Generale e dai relativi Piani Attuativi.

**Articolo 38**  
*Definizione di impianti a struttura semplice*

1. Si definiscono impianti a struttura semplice, così come individuati dalla Regione con D.G.R. n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
  - a) non risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
  - b) non siano sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale, nazionale o regionale;
  - c) non rientrino tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203; D.P.C.M. 21 luglio 1989);
  - d) non siano soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175; DLgs 334 del 17.08.1999; DLgs 238 del 21.09.2005; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
  - e) non rientrino negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 40.

**Articolo 39**  
*Procedimento mediante Conferenza dei Servizi*

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 39. Tale struttura invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
2. Per i progetti di opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale il termine è di centocinquanta giorni, prorogabile di ulteriori novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la Valutazione di Impatto Ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
3. Se una qualsiasi delle Amministrazioni di cui al precedente comma 1 e deputate al rilascio di atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza dei Servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del Responsabile del Procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.
5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'Albo Pretorio Comunale nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. A tale conferenza possono partecipare anche i

soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, ai quali possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei Servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

#### **Articolo 40**

##### *Procedimento mediante Autocertificazione*

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di una sola domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del Permesso di Costruire, corredata da Autocertificazioni, attestanti la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non sia consentita l'Autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia idrogeologica, paesaggistico-ambientale, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire.
3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti, il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto, ovvero il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio della quale viene redatto apposito verbale.
5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 39, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente.
7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del Permesso di Costruire ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire ove necessario ai sensi della normativa vigente.

#### **Articolo 41**

##### *Verifica*

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle Autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 40, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali, nonché l'insussistenza di vincoli idrogeologici, forestali, ambientali o di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
  - a) le industrie qualificate come insalubri;
  - b) la prevenzione degli incendi;
  - c) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
  - d) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
  - e) l'installazione di recipienti a pressione contenenti G.P.L. corredati dalla relativa certificazione di prevenzioni incendi;
  - f) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - g) le emissioni inquinanti in atmosfera;
  - h) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
  - i) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
  - j) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 41, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

#### **Articolo 42**

##### *Procedura di collaudo*

1. Qualora previsto dalla disciplina vigente, i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti, o da altri soggetti abilitati, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività. Tali collaudatori dovranno risultare soggetti diversi sia dal progettista dell'impianto che dal direttore dei lavori e non essere collegati professionalmente, né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa costruttrice.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 41, la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 41. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela dei lavoratori nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni fornite in sede di autorizzazione.
4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 41, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari, ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

#### **Articolo 43**

##### *Sportello unico per l'edilizia*

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire che sia riferito ad attività non produttive.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente e responsabile, tra l'altro, del rilascio del Permesso di Costruire. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività edilizie ed alle zone a tale fine individuate dallo Strumento Urbanistico Generale e dai relativi Piani Attuativi.

3. Il procedimento amministrativo per il rilascio del Permesso di Costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza Interna dei Servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso di competenza comunale comunque denominato, i responsabili degli uffici, dei servizi comunali e, se necessario, delle aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.
4. La Conferenza interna è presieduta dal Responsabile del Procedimento.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici;
6. 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; il verbale della Conferenza dei Servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e dagli altri partecipanti.
8. Una Conferenza dei Servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione Comunale che risultino competenti al rilascio di atti di assenso, comunque denominati, interessanti l'intervento.

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

#### **Articolo 44**

##### *Pareri preventivi per interventi edilizi ed urbanistici Esame paesaggistico dei progetti*

1. Per ogni tipo di intervento edilizio i soggetti interessati possono presentare al Sindaco richiesta di parere preventivo sul quale il Responsabile del Procedimento provvede ad eseguire l'istruttoria. A tal fine dovrà essere presentato un progetto di massima corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria, prodotta in scala adeguata, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile interessato;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento, prodotto in scala opportuna, con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni condotte nelle posizioni più significative;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto;
  - d) sintetica relazione illustrativa dell'intervento ipotizzato e delle eventuali soluzioni alternative;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale e dei relativi Piani Attuativi nonché alle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.
2. Anche per interventi che presuppongano la preventiva approvazione di un apposito Piano Attuativo, i soggetti interessati possono chiedere un parere preliminare di natura urbanistica, presentando un'ipotesi di progetto di massima delle opere da realizzare corredato da:
  - a) planimetria, prodotta in scala adeguata, che consenta l'esatta individuazione degli immobili interessati e la comprensione, sia pure sommaria, delle loro caratteristiche peculiari;
  - b) documentazione fotografica dello stato di fatto;
  - c) sintetica relazione illustrativa dell'intervento ipotizzato, delle eventuali opere di mitigazione ambientale proposte, nonché delle eventuali soluzioni alternative;
  - d) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale.
  - e) ingombro volumetrico delle costruzioni ipotizzate;
  - f) bozza di convenzione attuativa;
  - g) progetto schematico delle opere di urbanizzazione programmate;
  - h) indicazione delle aree proposte in cessione al Comune in conto standard urbanistici.
3. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per i Piani Attuativi, per i Programmi Integrati di Intervento nonché per i progetti edilizi che, alterando l'aspetto esterno degli edifici e manufatti, riguardino interventi di:
  - nuova costruzione;
  - ampliamento;
  - ristrutturazione edilizia;
  - riforma di sottotetti esistenti;
  - restauro e risanamento conservativo in zona storica;
  - manutenzione straordinaria in zona storica;

è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesaggistico, secondo le seguenti fasi:

- a) preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune, consistente in una autovalutazione paesaggistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la determinazione della classe di sensibilità del sito alla luce anche delle classificazioni a tale scopo eventualmente previste dallo strumento urbanistico generale e la determinazione del grado di incidenza paesaggistica del progetto;
  - b) la verifica del livello di impatto paesaggistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi al Responsabile del Procedimento;
  - c) nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione per il diniego.
4. I progetti con impatto paesaggistico sotto la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesaggistico e pertanto il procedimento amministrativo procederà esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici.
  5. I progetti ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente legislazione sono soggetti alla medesima verifica di impatto paesaggistico degli altri progetti ed inoltre saranno soggetti alla verifica di compatibilità rispetto al vincolo specifico esistente.

#### **Articolo 45**

##### *Indicazioni interpretative*

1. Tutti i soggetti interessati (singoli cittadini, enti pubblici e privati, proprietari, professionisti, associazioni ambientaliste anche se non riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali ecc.) possono chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, vigenti o adottati, dalle loro varianti e dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni saranno fornite dall'Amministrazione Comunale mediante comunicazione scritta, riferendo anche della prassi applicativa e del conseguente orientamento seguito.
3. Salvo che la problematica da affrontare non richieda l'acquisizione anche di parere da parte di soggetti esterni all'Amministrazione, la risposta ai quesiti avanzati dovrà essere fornita entro trenta giorni.
4. Qualora le indicazioni interpretative vengano giudicate inadeguate o scorrette da parte del richiedente, questi potrà ricorrere rivolgendosi al Sindaco o al Giudice di Pace.

#### **CAPO IV**

##### **L'accesso ai documenti**

##### ***Sezione I – Riferimento alle specifiche normative comunali vigenti***

#### **Articolo 46**

##### *Norme applicabili per consentire l'accesso ai documenti*

In argomento si applicano le disposizioni dello specifico Regolamento Comunale

#### **CAPO V**

##### **Vigilanza e sanzioni**

##### ***Sezione I - Fonti normative***

#### **Articolo 47**

##### *Sanzioni urbanistico-edilizie*

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal capo secondo del titolo quarto del D.P.R. 380/01.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Responsabile del Servizio competente.
3. Le sanzioni amministrative relative al mutamento di destinazione d'uso sono regolate dall'art. 52 della L.R. 12/05.
4. Per identificare la fattispecie delle variazioni essenziali di applicheranno le disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 12/05.

#### **Articolo 48**

##### *Sanzioni paesaggistiche*

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli artt. 167, 168 e 181 del D.Lgs. 42/04.
2. L'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 42/04, in alternativa alla rimessa in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a 500 €.

### **Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio**

#### **Articolo 49**

##### *Avvio del procedimento sanzionatorio*

1. Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare, all'interessato ed agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicati:
  - a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - a) l'invito a presentare eventuali memorie utili a chiarire le attività edilizie contestate;
  - b) il lasso di tempo presumibilmente necessario per concludere il procedimento.

#### **Articolo 50**

##### *Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio*

1. Il Responsabile del Procedimento, valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e degli eventuali controinteressati e conclude l'istruttoria individuando il tipo di sanzione da applicare.

#### **Articolo 51**

##### *Fase decisionale del procedimento sanzionatorio*

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

## **Articolo 52**

### *Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio*

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

## **Articolo 53**

### *Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio*

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune opera, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96.
2. Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## **Titolo II**

### **DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **CAPO I**

#### **Ambiente Urbano**

#### **Sezione I - Spazi pubblici o privati ad uso pubblico**

## **Articolo 54**

### *Disciplina del verde su aree pubbliche o private ad uso pubblico*

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, del Repertorio Comunale del Verde Pubblico da approvare con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Nella disciplina del Verde Pubblico sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fondamentale fattore di qualificazione ambientale.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza e all'orientamento delle strade, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle conseguenti condizioni di soleggiamento e di ventilazione;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
4. La scelta delle essenze deve privilegiare quelle autoctone o comunque tradizionali dei luoghi, favorendo le essenze a latifolia e limitando l'uso di conifere.
5. La distanza delle alberature, rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo o di alterazione delle condizioni di ventilazione o di soleggiamento degli ambienti confinanti.
6. Il sesto di impianto (distanza tra albero e albero) è da stabilirsi in relazione alle singole specie ed alle relative capacità di sviluppo.

7. Le aree a bosco, a parco e a prato, nonché le altre aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
8. Alla base delle piante e per una estensione di superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
9. In generale, sulle alberature, non devono essere apposti cartelli segnaletici o altri impianti se non a titolo provvisorio ed evitando in ogni caso l'uso di chiodi o altre condizioni che possano danneggiarle.
10. Salvo che non possa provvedersi altrimenti, gli scavi per la posa di reti tecnologiche interrato (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle contigue alberature.
11. Gli interventi di potatura devono essere limitati evitando interventi radicali e dovranno essere eseguiti da tecnici esperti con tutte le attenzioni necessarie per evitare l'insorgere di danni permanenti o di malattie nelle alberature e quanto possibile evitando interventi radicali.
12. Salvo che negli ambienti urbani già storicamente e diversamente caratterizzati, la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere per quanto possibile perseguita, sia al fine di ottenere una riduzione della temperatura media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana e i canali di deflusso.
13. Le norme sopraindicate si intendono riferite anche agli spazi privati non di uso pubblico, ma visibili dalle sedi pubbliche e non recinti.

#### **Articolo 55**

*Decoro e sicurezza degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, arredi e loro occupazione*

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, del Repertorio Comunale dell'Arredo Urbano, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Nella disciplina dell'Arredo Urbano sono ricomprese le pavimentazioni stradali, gli arredi relativi fissi e mobili, le fontane, le tende, i chioschi, le panchine ecc.
3. Le strade, le piazze, i parcheggi e, in generale, tutto il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere realizzati con sottofondi tali da resistere agevolmente ai carichi prevedibili, nonché trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e di accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive che nel rispetto del contesto urbano, e delle pavimentazioni di valore storico-ambientale, consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità del sottosuolo occupato da reti tecnologiche.
4. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo tale da favorire il deflusso e il convogliamento ad esito delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
5. Le strade, le piazze ed i parcheggi posti in zona urbana dovranno essere dotati di idonei impianti di illuminazione notturna.
6. Salvo che per ragioni di pubblica utilità, è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di loro realizzazione per ragioni di pubblica utilità, ovvero in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può esserne imposta la sistemazione in modo conveniente, ivi compreso il rivestimento con vegetali rampicanti e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
7. In caso di possibili interventi sulle reti tecnologiche interrate è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
8. La segnaletica relativa alla regolamentazione del traffico deve essere realizzata, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, adottando le misure regolamentari più piccole ammesse e cercando, quanto più possibile di evitare conflitti visivi con prospettive qualificate o in promiscuità con manufatti di pregio.
9. Nelle aree in argomento, la posa di arredi fissi o mobili deve effettuarsi nel rispetto delle previsioni e procedure contenute nell'apposito Repertorio Comunale dell'Arredo Urbano, se predisposto, ed essere, in ogni caso, sottoposta all'esame preliminare degli uffici comunali preposti.

#### **Articolo 56**

*Insegne e mezzi pubblicitari*

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, del Repertorio Comunale delle Insegne, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.



2. I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La localizzazione, le dimensioni e le caratteristiche di tali manufatti sono disciplinati dal Regolamento Comunale degli Impianti Pubblicitari, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve risultare in contrasto con i disposti del Codice della Strada e neppure con le disposizioni nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e di lotta all'inquinamento luminoso (L.R.17/2000)
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari ed affissioni in genere, qualora interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli (fasce di rispetto delle strade, zone di tutela monumentale e/o ambientale ecc.), è subordinato all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. Insegne a bandiera, sporgenti dalla facciata, sono di norma ammesse solo per segnalare esercizi di pubblica utilità (farmacie, ambulatori, esercizi pubblici, ecc.).
6. La collocazione di striscioni pubblicitari attraversanti l'intera sede stradale o occupanti altri spazi comunque visibili da spazi pubblici, è ammessa solo a titolo temporaneo per segnalare avvenimenti culturali, sportivi o commerciali e non deve comunque significativamente ridurre la visuale verso monumenti architettonici.

#### **Articolo 57**

*Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari ecc.*

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari, pensiline, tende e simili manufatti, anche se di tipo precario e provvisorio, che si intendano collocare su spazi pubblici o privati di uso pubblico, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare pericolo per la circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Gli stessi manufatti possono essere posizionati e realizzati solo a seguito di esplicito provvedimento comunale di assenso.
3. I chioschi con presenza di persone o volti alla distribuzione, preparazione e vendita di generi alimentari dovranno rispettare le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Articolo 58**

*Passaggi pedonali e marciapiedi*

1. Ad integrazione della viabilità principale, al fine di favorire la mobilità pedonale, devono essere realizzati, soprattutto in attraversamento di isolati urbani eccessivamente estesi, appositi passaggi, su spazio pubblico, o privato assoggettato all'uso pubblico, larghi non meno di 1,50 metri e debitamente illuminati di notte. Tali passaggi possono prevedere anche il transito promiscuo con biciclette.
2. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, anche quelle esistenti, devono essere munite, su almeno un lato della carreggiata, di marciapiedi realizzati in conformità con le vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
3. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve essere realizzata antisdrucchiabile, compatta ed omogenea, privilegiando, nelle zone storiche o di interesse ambientale l'impiego di materiali tradizionali.
4. La pavimentazione non deve risultare interrotta da fessure con larghezza o diametro superiore a 2 centimetri; i grigliati caratterizzati da elementi paralleli prevalenti in una direzione devono comunque essere disposti con tali elementi ortogonali al senso di marcia.
5. E' consigliato l'impiego di elementi di pavimentazione speciale per agevolare la circolazione dei pedoni non vedenti.

#### **Articolo 59**

*Percorsi ciclabili e incentivi all'uso delle biciclette*

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggibiciclette.

3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.
4. Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. 47207 del 22.12.99.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
6. Negli edifici adibiti a residenza, a produzione, ad attività terziarie e di pubblico interesse, ovvero nelle relative aree di pertinenza devono essere realizzati e resi disponibili appositi spazi per il deposito delle biciclette.

#### **Articolo 60**

##### *Spazi porticati e gallerie ad uso pubblico*

1. La realizzazione di spazi porticati e di gallerie ad uso pubblico deve attenersi a tipologie, di finitura e di materiali, che siano compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani contigui. In particolare le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche se di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone storiche o di interesse ambientale i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. La costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, sia che siano inseriti in edifici di nuova costruzione o che siano ricavati in edifici oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada ed alla fisionomia dell'ambiente circostante, nel rispetto delle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale e dei relativi Piani Attuativi.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza di tali spazi coperti devono essere tali da assicurare una loro comoda fruibilità, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
5. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali interne.
7. Per le aree porticate e le gallerie aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei relativi atti amministrativi di assenso, possono essere formulate specifiche prescrizioni per gli impianti di illuminazione, le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
8. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.
9. Salvo diversa pattuizione convenzionale sono a carico del Comune le spese di manutenzione del pavimento (esclusi gli eventuali lucernari), d'illuminazione e di pulizia delle gallerie o dei portici prospettanti o aperti verso spazi pubblici e soggetti a servitù di pubblico passaggio, e ciò quando la loro costruzione sia avvenuta su prescrizione dell'Autorità Comunale.
10. Le suddette spese saranno, invece, integralmente a carico dei proprietari nel caso di gallerie o di portici costruiti, pur con le debite autorizzazioni e prescrizioni del Comune, per iniziativa e volontà dei proprietari stessi.
11. In quest'ultimo caso, solo laddove ricorrano particolari motivi di pubblico interesse, possono essere stipulate apposite convenzioni tra i proprietari ed il Comune relativamente agli oneri di manutenzione del pavimento, d'illuminazione e di nettezza.

#### **Articolo 61**

##### *Occupazione degli spazi pubblici*

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, con arredi fissi o mobili, o depositi, deve chiedere apposita e specifico Permesso, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione.
2. Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione è di norma subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della Concessione medesima.
6. La Concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva Autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.
7. Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della Concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

## **Articolo 62**

### *Disciplina d'uso del sottosuolo*

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, o privata di interesse generale, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, non deve compromettere la funzionalità e la valorizzazione estetica degli spazi di superficie, rispetto alle quali esigenze la sistemazione degli spazi nel sottosuolo dovrà risultare complementare e subordinata.
2. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i prevedibili futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituirne elemento di possibile limitazione.
3. È vietato collocare nel sottosuolo pubblico fosse biologiche, cisterne e altri simili manufatti al servizio di strutture private.
4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi sia i privati che i soggetti pubblici interessati.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
6. Al fine di garantire la economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, riducendo le manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, sotterranee, potrà essere sollecitata la creazione nel sottosuolo di cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti tecnologiche programmate. Tali manufatti dovranno essere di facile accesso e ispezionabilità.

## **Articolo 63**

### *Reti di servizi pubblici*

1. Le reti dei servizi pubblici tecnologici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi, ottenendo comunque specifica autorizzazione comunale.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata di strade e piazze.
3. Le linee aeree, le palificazioni di supporto e gli armadietti collocati al suolo non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. I portelli di chiusura degli alloggiamenti contatori dovranno essere armonizzati con l'estetica degli edifici e delle recinzioni nelle quali si inseriscono. Nelle zone storiche e di interesse ambientale non dovranno comunque danneggiare preesistenze di qualità ed essere quanto più possibile mimetizzati nel contesto delle costruzioni.

## **Articolo 64**

### *Volumi tecnici ed impiantistici Pensiline di attesa dei mezzi pubblici*

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, nonché le pensiline di attesa dei mezzi pubblici, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di tali manufatti è subordinata ad apposito provvedimento autorizzativo.

3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici urbanistici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto anche stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche nel sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentire la facile ispezione.

#### **Articolo 65**

##### *Intercapedini stradali e griglie di aerazione*

1. Di norma le fondazioni, gli impianti e le costruzioni private non devono invadere il sottosuolo pubblico. Gli edifici devono inoltre essere costruiti in modo da escludere la trasmissione di spinte o l'inserimento di tiranti di sostegno verso il sottosuolo pubblico circostante.
2. In casi eccezionali, e solo quando non venga pregiudicata la funzionalità di servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti o di progetto e neppure gravemente alterata la consistenza dai preesistenti manufatti stradali, specie se di interesse storico, l'Amministrazione Comunale può autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede, limitatamente a 100 cm. di larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei agli edifici, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini vengano lasciate completamente libere da altre utilizzazioni.
3. Devono inoltre essere garantite le seguenti caratteristiche costruttive:
  - dotazione di idonei sistemi per lo scarico delle acque meteoriche e di pulizia;
  - portanza delle griglie di chiusura atta a sostenere il peso del traffico, sia pedonale che veicolare;
  - conformazione tale da escludere qualsiasi tipo di disagio o pericolo per il traffico pedonale.
4. L'autorizzazione può essere revocata qualora si manifestino inconvenienti e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
5. Al riconoscimento della precarietà viene corrisposto un canone annuo proporzionale alle dimensioni della intercapedine ed alla importanza del sovrastante traffico.
6. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari. Il fondo dell'intercapedine deve essere ripulito a cura della proprietà almeno due volte all'anno.
7. Le intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede di cui al punto 2 non possono essere utilizzate per l'immissione sugli spazi pubblici di aria o quant'altro proveniente da impianti tecnologici interni all'edificio.

### **Sezione II - Spazi privati**

#### **Articolo 66**

##### *Accessi e passi carrabili*

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, individuato con segnale di divieto di sosta.
2. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato applicando, se possibile, le seguenti direttive:
  - a) nelle strade di rilevante e media importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile realizzare l'inversione di marcia del veicolo nello spazio privato e la conseguente immissione frontale del veicolo stesso in uscita sullo spazio pubblico;

- b) nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato può essere consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale applicando, se possibile, le seguenti direttive:
- a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve essere arretrato di almeno 4,50 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi sessagesimali;
- b) nelle strade di media importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
- c) nelle restanti strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.
6. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno quattro metri di lunghezza.
7. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta.
8. Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota con il marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
10. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di smussi nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
- a) la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3 m. e non sia superiore a 4,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, attestata dal progettista e confermata dall'ufficio comunale, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada;
11. Il passo carrabile può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

## **Articolo 67**

### *Strade private*

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi del Piano Regolatore, ovvero in altre zone urbanizzate o non urbanizzate, solo previa apposita convenzione preventivamente approvata dal Consiglio Comunale.
2. I soggetti proprietari delle strade private debbono provvedere:
- a) alla costruzione, manutenzione e pulizia del corpo stradale e della relativa pavimentazione, ivi compresa la segnaletica orizzontale e verticale;
- b) alla costruzione e manutenzione delle reti tecnologiche, ivi compresa l'illuminazione;
- c) alla costruzione e manutenzione delle opere di fognatura, fino al punto di loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private poste al servizio di meno di dodici unità abitative devono avere di norma larghezza della carreggiata minima di 5 m. ed essere completate, su almeno un lato i lati, con un marciapiede di larghezza minima 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzera della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra conformato in modo da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private al servizio di una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m, oltre a marciapiede su di un lato di larghezza minima 1,50 m. e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private poste al servizio di insediamenti residenziali superiori alle dodici unità abitative, nonché insediamenti produttivi e commerciali, devono avere larghezza minima di 5 m. nel caso di unico senso di marcia, di 7 m. nel caso di doppio senso di marcia ed essere completate, su entrambi i lati, con i marciapiedi di larghezza minima a 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzzeria della carreggiata, non inferiore a 9 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia, sia da parte degli autoveicoli che dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere ammessi adeguamenti, anche solo parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
8. Le strade private possono essere chiuse verso gli spazi pubblici con barriere mobili dotate di sistema automatizzato di apertura comandabile a distanza, purché arretrate di almeno cinque metri dalla sede carrabile pubblica e di aspetto decoroso, coordinato con le caratteristiche ambientali dell'intorno.

### **Articolo 68**

#### *Allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche*

1. Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura o dal Servizio Tecnico Comunale.
2. Qualora la fognatura sia costituita da reti separate, è fatto divieto di convogliare nella rete delle acque nere le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia, qualora le stesse possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento. Di converso non potranno allacciarsi alla rete delle acque bianche i condotti di acque comunque sporche o inquinate.
3. Negli insediamenti produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico.
4. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria ed in mancanza del Regolamento di Fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.
5. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano agevoli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, ecc.) secondo le specifiche normative tecniche dettate dalle aziende erogatrici dei vari servizi.
6. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori agevoli allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni
7. Dove è possibile, i cavi degli impianti elettrici e telefonici che corrano in facciata dovranno essere interrati, previa realizzazione di appositi condotti.
8. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire viene rilasciato a condizione che il progetto preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché, ove già disponibile, il collegamento a reti duali, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.
9. Ogni nuova costruzione dovrà avere la rete interna fognaria con reti opportunamente separate per tipologia di acque interessate.

### **Articolo 69**

#### *Antenne radiotelevisive riceventi ed emittenti, impianti fissi per la telefonia mobile*

1. L'installazione di antenne radiotelevisive riceventi deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condominii già in possesso di un impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve avvenire nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale;
  - c) le antenne paraboliche non devono superare precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);

- d) le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio ed essere collocate sul versante meno in vista della casa o comunque lontano dal filo di gronda;
  - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - f) le antenne paraboliche non potranno essere installate su balconi e terrazzi ma esclusivamente sul tetto del fabbricato in conformità al punto d);
  - g) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - h) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela dei beni storico-artistici e di tutela ambientale-paesaggistica.
2. L'installazione di antenne radiotelevisive emittenti e di impianti fissi per la telefonia mobile è soggetta al preventivo rilascio di apposito Permesso di Costruire, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle apposite norme dello strumento urbanistico generale e delle vigenti norme Regionali e Statali. Il Comune individuerà nello strumento urbanistico generale aree pubbliche sulle quali è possibile installare antenne radiotelevisive e di comunicazione: al di fuori di tale aree è vietata la loro installazione.

## **Articolo 70**

### *Recinzioni*

1. Le recinzioni di aree private lungo le strade e le piazze aperte al pubblico transito devono presentare un aspetto decoroso, rispettare le tipologie della zona e le specifiche normative di P.R.G. e di Piani Attuativi, nonché assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nella osservanza delle prescrizioni che potranno venire impartite dalla Commissione Edilizia, dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici Tecnici degli Enti proprietari della strada o piazza interessata.
2. Fatte salve più vincolanti prescrizioni del Codice della Strada, in ogni caso, l'Amministrazione Comunale potrà imporre, per motivate ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a tre metri dal confine stradale.
3. Le recinzioni tra le proprietà private o verso spazi pubblici possono essere realizzate, salvo specifiche disposizioni di strumento urbanistico generale o attuativo:
  - a) con muro pieno non superiore a 200 cm;
  - b) con muretto non superiore a 50 cm o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Per quanto possibile, le recinzioni dovranno allinearsi con quelle limitrofe, al fine di garantire l'unità compositiva.
5. Nelle zone di nuova o recente edificazione, fatte salve più precise disposizioni che venissero fornite dal Piano Regolatore e dai relativi piani attuativi, le recinzioni, sia verso strada che verso le proprietà confinanti, dovranno essere prevalentemente di tipo aperto, con muro di base non superiore a 50 cm. ed eventuale sovrastante cancellata o muratura a gelosia trasparente. Le recinzioni poste in prossimità di incroci stradali devono permettere la visibilità laterale per il conducente che si deve immettere su tali strade.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni dovranno aprirsi verso l'interno della proprietà e nelle strade di scarso traffico, qualora non preceduti da uno spazio apposito esterno alla recinzione e idoneo alla sosta fuori carreggiata dei mezzi motorizzati (spazio obbligatorio nelle strade trafficate), dovranno essere dotati di meccanismo automatico di comando a distanza.
7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformeranno alle larghezze per essi stabilite. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli dovranno essere opportunamente protette e decorosamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato dovranno essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza uomini, animali e cose.
9. In caso che il terreno sia disposto in pendenza, la recinzione dovrà avere profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, di norma nei punti medi, si raccordi con i manufatti esistenti ai punti terminali.
10. La realizzazione delle recinzioni potrà avvenire a mezzo di Denuncia di Inizio Attività solo qualora sia già stato acquisito parere preventivo da parte sia dell'Ufficio Tecnico Comunale che dell'Ufficio Tecnico dell'Ente titolare della strada.

## **Articolo 71**

### *Spazi ineditati e strutture in disuso*

1. Salvo che non ostino vincoli particolari, l'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate, anche intercluse al centro abitato, nel rispetto delle esigenze di tutela igienica, acustica ed olfattiva delle contigue residenze, e ciò sino all'attuazione della specifica destinazione prevista dal Piano Regolatore.
2. Le aree inedificate e le strutture in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere, a cura dei proprietari, soggette ad opere di manutenzione periodica, assicurando condizioni di decoro e di sicurezza statica.
3. Le aree inedificate e le strutture in disuso che determinano o che possano determinare pericoli di ordine igienico-sanitario, devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde nonché, se necessario, di disinfestazione e di recinzione.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con opere che ne consentano la visibilità, mentre sarà consentito tamponare con murature provvisorie o assiti gli accessi alle strutture in disuso.
6. I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati. L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.
7. I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.
8. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che altro, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantire il corretto deflusso ad esito, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.
9. Gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero loro perimetro, fatta salva il rispetto della disciplina derivante dagli specifici provvedimenti che ne consentono l'attività.

## **Articolo 72**

### *Sistemazioni esterne ai fabbricati*

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e la realizzazione delle stesse sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative.
2. Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono essere prevalentemente sistemati a verde o con materiali drenanti (di norma per almeno il 70%), limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna di veicoli di servizio, per il parcheggio e per le esigenze produttive debitamente dimostrate e riconosciute.
3. Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.
4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. 17/00) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.
5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

## **Articolo 73**

### *Toponomastica e segnaletica*

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti o di altri manufatti privati, non visibili da strade o da altri spazi pubblici, per apporvi targhe, piastrelle, tabelle, cartelli, orologi e lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/04 e non si trovi in aree di tutela ambientale di cui alla parte terza dello stesso Decreto.



2. E' riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e di mantenere, sulle pareti di manufatti privati direttamente confinanti con le strade o con altri spazi pubblici, tabelloni per gli avvisi di pubblico interesse, targhette indicanti i numeri civici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, impianti per l'illuminazione pubblica o per altri servizi tecnologici o comunque di pubblica utilità.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
4. Nelle zone storiche o di interesse ambientale la toponomastica urbana e la numerazione civica dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e utilizzando tipologie unificate, se del caso segnalando, sotto il nome attuale della via, l'antica denominazione. I tabelloni pubblicitari dovranno essere il più possibile evitati e, se necessari per avvisi di pubblico interesse, essere realizzati con particolare attenzione, ricorrendo all'uso di materiali tradizionali.
5. Nelle medesime zone anche la segnaletica stradale dovrà essere realizzata con i materiali meno disturbanti l'ambiente e con le dimensioni più piccole consentite dal Codice della Strada.

#### **Articolo 74** *Numeri civici*

1. Il proprietario di un edificio o di un'area recinta che apra un accesso sulla pubblica via, ovvero anche su di un'area privata ma non inibita al pubblico transito, deve richiedere al Comune l'assegnazione di un apposito numero civico.
2. Le targhette indicanti i numeri civici assegnati, qualora non fornite dall'Amministrazione Comunale stessa, devono essere realizzate su modello conforme alle indicazioni comunali, a spese dei proprietari dei fabbricati, e collocate in corrispondenza degli accessi dalle aree pubbliche.
3. A tale fine le targhette devono, di norma, essere posizionate a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile dai 2 ai 3 metri e devono essere mantenute perfettamente visibili e leggibili a cura del possessore dell'immobile.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
5. E' fatto obbligo al proprietario dell'edificio di ripristinare tempestivamente la targhetta qualora danneggiata o divenuta poco leggibile.

### **CAPO II** **Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**

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

#### **Articolo 75** *Decoro delle costruzioni*

1. Ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di incisivo recupero deve essere corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne. Tale progetto deve considerare le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
2. Il progetto deve altresì fornire nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui materiali ed i colori che si intendono utilizzare per le finiture esterne della costruzione.
3. Il progetto edilizio deve garantire, in ogni caso, il massimo possibile di coerenza tra l'edificio principale e l'ambiente edificato circostante, tra l'edificio principale e le costruzioni accessorie o aggiunte, tra i dettagli architettonici e le caratteristiche generali dell'edificio.
4. Le costruzioni esistenti costituiscono una parte essenziale del paesaggio urbano e come tali vanno di norma rispettate e valorizzate sia che presentino particolari qualità architettoniche, sia che testimonino le tradizioni costruttive locali.
5. Le nuove costruzioni sostengono 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, nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.
6. La riforma degli edifici esistenti deve essere rispettosa di tutti gli elementi architettonici di qualche pregio

preesistenti. Tali elementi andranno restaurati o, ove compromessi, debitamente ripristinati, con particolare riferimento a decorazioni, cornici, lesene, anteridi, marciapiedi ecc.

7. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche di esposizione e di ventilazione e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali del contesto in cui si inseriscono.
8. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi, ovvero oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità e risultare adatte, in particolare, a resistere agli agenti atmosferici.
9. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate (taglio delle aperture, balconi, cornici ecc.), delle coperture (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiani, delle cornici, dei parapetti, ecc, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
10. Tutti gli elementi tecnologicamente innovativi che si debbano sovrapporre alle facciate di un edificio preesistente si dovranno collocare nella posizione meno disturbante ed essere realizzati con il maggiore mimetismo possibile;
11. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e di finiture su edifici e manufatti, il ripristino di finiture ammalorate, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e soprastrutture in genere che risultino deturpanti l'ambiente o indecorose.
12. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio ambientale al contesto circostante, l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari interessati ad effettuare una adeguata sistemazione.
13. In caso di mancato adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio interessato, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Tale provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, nonché la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

#### **Articolo 76**

##### *Allineamenti*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o, dalle strade, stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dei relativi Piani Attuativi, o, in loro mancanza o incompiutezza, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere comunque imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere inoltre richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici e/o l'edificazione a confine, al fine di realizzare una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è di norma riferito alla costruzione più arretrata rispetto al confine stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di particolari caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni su lotti a confine sul fronte pubblico principale, possono essere estese anche ai fronti interni secondari qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati anche solo da percorsi pedonali.

#### **Articolo 77**

##### *Spazi conseguenti ad arretramenti*

1. La sistemazione ed il dimensionamento degli spazi conseguenti all'arretramento rispetto al confine stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalle disposizioni di Piano Regolatore Generale e dei relativi Piani Attuativi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della verifica della distanza delle costruzioni dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per consentire la sosta e per il parcheggio di veicoli o per agevolare l'imbocco dei passi carrai.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove consentita, deve comportare sia un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, che la adeguata sistemazione dei frontespizi scoperti per effetto dell'arretramento.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere accuratamente sistemato, preferibilmente a verde, oppure dotato nella misura minima necessaria di idonea pavimentazione; in ogni caso tale spazio deve risultare integrato con la sistemazione degli spazi pubblici confinanti.

## **Articolo 78**

### *Prospetti su spazi pubblici e su percorsi privati di uso comune*

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dei relativi Piani Attuativi disciplinano i rapporti tra le altezze dei fabbricati e l'ampiezza degli spazi pubblici antistanti.
2. In mancanza di tale disciplina, l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'ampiezza dello spazio pubblico antistante. Nel caso di costruzione posta all'angolo tra due spazi pubblici di diversa ampiezza, l'altezza maggiore potrà risvoltare anche sullo spazio più ristretto, esclusivamente per la profondità del corpo di fabbrica attestato sullo spazio pubblico più ampio e comunque per non più di 12 metri.
3. 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 inoltre indicare le soluzioni tecnologiche e progettuali da adottare, anche relativamente all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici. Anche in assenza di tali Piani Attuativi o in mancanza di loro indicazioni, la medesima cura dovrà essere prestata nei progetti di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione attuabili mediante singoli Permessi di Costruire.
4. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con gli altri edifici esistenti, con le piazze, i giardini, i parcheggi, antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, perseguendo l'obiettivo di garantire una corretta contestualizzazione dell'intervento nell'ambiente circostante.
5. Le proposte progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. Tutti i serramenti 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 e che, salvo particolari impedimenti, devono essere sufficientemente arretrate così da non sporgere sul suolo pubblico.
7. Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o che comunque sporgano all'esterno, verso strada, verso spazi pubblici soggetti a servitù di pubblico passaggio o comunque interessati da passaggi pedonali e ciclabili.

## **Articolo 79**

### *Ombre portate*

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

## **Articolo 80**

### *Sporgenze fisse e mobili*

1. Al fine di non intralciare la mobilità veicolare, le facciate degli edifici confinanti con pubblici passaggi o comunque con percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di 10 cm. al di sotto della quota di 3,50 m., misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.
2. Sugli spazi pubblici di norma inibiti al traffico veicolare, sporgenze quali insegne, tende o ripari mobili, saranno ammesse solo a titolo stagionale ed a quota minima di 2,50 m. misurata dal piano calpestabile dai passanti, previa

autorizzazione comunale, e sempre che tali manufatti non comportino riduzione della visibilità agli incroci o intralcio alla viabilità.

3. Per la richiesta di autorizzazione deve essere proposto idoneo progetto esecutivo accompagnato da esauriente e dettagliata relazione tecnica. Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale approvare, con deliberazione di Consiglio Comunale, un Repertorio delle tipologie e delle colorazioni a tale riguardo ammissibili. In assenza di tale Repertorio, è consigliato il colore verde.
4. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di 3,50 m. dall'eventuale marciapiede; nel caso che non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di 3,80 m. dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
5. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini di calcolo della distanza dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e confini stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
6. Balconi, pensiline e bow-window non sono ammessi verso la pubblica via nelle zone storiche e di interesse ambientale e, anche nelle altre zone, non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,50 metri e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede sottostante.

### **Articolo 81**

#### *Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi*

1. I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio o sversamento che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.
2. Di norma gli scarichi delle acque meteoriche dovranno avvenire mediante allaccio alla rete fognaria delle acque bianche.
3. I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature preesistenti, incassati almeno sino all'altezza di 2,5 metri misurati dal piano del marciapiede.
4. E' vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.
5. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

### **Articolo 82**

#### *Salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità*

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque determinare inquinamenti, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.
4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali o profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
5. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, e su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondamenta e le strutture sovrastanti.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato sia dalla umidità proveniente dal suolo che da quella derivante da agenti atmosferici.
7. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota assunta dal pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, debbono avere, salvo casi particolari in edifici a destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio aerato.
8. I pavimenti debbono essere isolati dall'umidità ascendente mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Qualora i locali abitabili risultino, a sistemazione del terreno circostante avvenuta, anche parzialmente al di sotto

della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

10. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad almeno un terzo della sua altezza.
11. Le griglie di aerazione di tali intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per la circolazione dei pedoni.
12. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
13. Il pavimento dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore sia a quello della falda freatica che a quello di massima piena delle fognature.
14. A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, le terrazze, i giardini pensili e le coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima del 2%), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

### **Articolo 83**

#### *Disciplina del colore e dei pigmenti di facciata*

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di finitura, ivi comprese le murature paramano, devono garantire un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione delle facciate dell'edificio, delle relative costruzioni accessorie e dei manufatti pertinenziali.
2. Le parti in pietra naturale (portali, balconi, scale, decorazioni, ecc.), presenti negli edifici e che rappresentino elementi documentali di significato storico e/o architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono, di norma, prevedere alcun tipo di tinteggiatura. Ricorrendo analogo interesse, dovranno essere parimenti conservate anche tutte le altre strutture e decorazioni preesistenti, anche se realizzate con altri materiali quali la pietra artificiale, i metalli, il legno, il laterizio, l'intonaco o altro.
3. Salvo che vengano adottate soluzioni architettoniche altrettanto valide per garantire un risultato qualificato, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di manutenzione e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate ed, anzi, valorizzarli adeguatamente.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Nelle zone storiche o di interesse ambientale, gli intonaci originali andranno il più possibile conservati ed integrati con tecniche tradizionali. Anche le tinteggiature andranno realizzate con tecniche tradizionali, privilegiando, di norma, i colori delle terre ed escludendo il bianco, il verde, l'azzurro, il viola e il nero.
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
8. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi del Repertorio dei Colori ammessi nelle varie zone, Repertorio da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale. Salvo particolari circostanze, è vietato adottare nelle zone storiche e di tutela ambientale le tonalità del verde, dell'azzurro, del viola e del nero quali colori fondamentali della facciata.
9. Per zone di particolare interesse, con la medesima procedura, potrà essere approvato un apposito e vincolante Piano del Colore che potrà precisare, anche edificio per edificio, tecniche e colori da impiegarsi nell'esecuzione delle tinteggiature.
10. Tutti gli interventi di sistemazione delle facciate, ivi compreso il ripristino delle tinteggiature originali, vanno preventivamente autorizzati da parte del Servizio Tecnico Comunale.

### **Articolo 84**

#### *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura ed altre norme morfologiche*

1. Al fine di tutelare le caratteristiche tradizionali del territorio e, in particolare, delle zone storiche o di interesse ambientale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, anche ad integrazione delle disposizioni già vigenti nello Strumento Urbanistico Generale e nei relativi Piani Attuativi, del Repertorio dei materiali di finitura e delle

soluzioni morfologiche ammesse nelle varie zone. Tale Repertorio dovrà approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.

2. Sono vietate salvo preesistenze, nelle zone storiche, nelle zone di interesse ambientale nonché, in generale, sconsigliate in tutte le zone residenziali ed agricole:
  - a) le facciate in metallo e vetro;
  - b) le pareti vetrate riflettenti a specchio;
  - c) le coperture piane orizzontali;
  - d) le coperture piane aventi pendenza e manto eccessivamente difformi da quelle tradizionali del coppo (dal 30% al 45%);
  - e) le coperture curve;
  - f) le linee di compluvio disposte in orizzontale;
  - g) I rivestimenti in pietra naturale o artificiale.
3. L'uso delle vetrate a specchio nelle altre zone dovrà essere sottoposto a particolari valutazioni al fine di evitare disturbi visivi all'ambiente circostante e, in particolare, rischi per la sicurezza stradale.

## **Articolo 85**

### *Disciplina del verde su aree private*

1. La disciplina del verde concerne la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto importante fattore di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentino significative caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e, preferibilmente, al ripristino delle originarie dotazioni vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori, ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Gli stessi proiettori devono comunque indirizzare verso il basso il proprio fascio luminoso.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami si trovi a quota superiore a 4,50 m. rispetto alla pavimentazione carrabile e a quota superiore a 2,50 m. rispetto alla pavimentazione pedonale e ciclabile.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, né compromessa la leggibilità della segnaletica, la osservazione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie o foglie provenienti da terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di impianti tecnologici interrati (gas, acqua, energia elettrica, telefono, fogna, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco o a prato, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono di norma, essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante, per una superficie adeguatamente ampia circostante il tronco, deve essere comunque evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti solo quando ne derivino situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione affrontabile con spese tollerabili e ancora quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato, privilegiando in ogni caso le essenze latifoglie di origine autoctona;
  - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
13. In zona urbana, la distanza ottimale dai confini, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata

allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento e visive di ambienti prospicienti. In assenza di indicazioni progettuali, o di diverso accordo tra confinanti vanno osservate le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile, maggiorate di 2 metri.

14. Per quanto possibile, deve essere favorita la realizzazione di superfici a verde, anche in sostituzione delle pavimentazioni preesistenti e non aventi interesse storico o ambientale, ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, sia al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana, favorendone il drenaggio naturale.

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

### **Articolo 86**

#### *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati e le relative aree di pertinenza, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza e di igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune, così come indicato al precedente art. 9.
4. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì consistere in adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
5. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
6. A seguito di tali accertamenti, il Responsabile dell'Ufficio competente potrà ordinare gli interventi minimali necessari per garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro dell'edificio.
7. In caso di inadempimento, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente all'esecuzione degli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

### **CAPO III**

#### **Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

## **Sezione I - Requisiti di comfort ambientale**

### **Articolo 87**

#### *Qualità dell'aria in spazi confinati*

1. Il dimensionamento del volume d'aria da garantire in ciascuno spazio delimitato deve essere determinato in relazione al complesso degli aspetti geometrici ed alla morfologia di tale ambiente, avendo attenzione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine, alle eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione ed alle condizioni di effettivo utilizzo dell'ambiente stesso.
2. Gli accorgimenti da adottare per garantire una buona qualità dell'aria devono essere altresì commisurati alle effettive condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza che significative differenze possono sussistere fra le diverse zone del contesto urbano.
3. Le abitazioni e gli altri spazi destinati al soggiorno continuativo di persone devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone stesse e neppure per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle degli spazi stessi nei quali le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria devono essere

tecnicamente le migliori possibili.

4. In particolare, in tali ambienti devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dagli stessi prodotte.

### **Articolo 88**

#### *Ventilazione naturale*

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere, in generale, considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria tra fronti opposti della costruzione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per ciascuna unità abitativa, nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. 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.
6. 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 a 1/10 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori, così come individuati, al quarto comma del successivo art. 95. Dotazioni minori potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di particolari esigenze di tutela ambientale o architettonica delle facciate quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.
7. E' consentita la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni anche senza finestratura all'esterno a condizione che:
  - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
  - b) le scale siano dotate di una idonea ventilazione diretta e i relativi disimpegni siano dotati di idonea ventilazione indiretta.
  - c) alle scale comuni deve essere garantita una aeroilluminazione naturale ottenibile anche attraverso lucernari, in particolare nel caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione.

### **Articolo 89**

#### *Ventilazione attivata*

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di condizionamento dell'aria, nel rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali per spettacoli;
  - d) altri locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione.
2. Nel caso di bagni ciechi e di cabine di cottura, i valori minimi del coefficiente di ricambio della espulsione meccanica (rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale e il volume del locale medesimo) devono rispettivamente essere:
  - per i servizi igienici:
    - a) espulsione continua 6;
    - b) espulsione discontinua 12;
  - per le cabine di cottura:
    - a) espulsione continua 8;
    - b) espulsione discontinua 14;e comunque con un ricambio minimo di 3 volumi per utilizzatore.
3. Il condizionamento dell'aria dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche disposizioni del Regolamento d'Igiene.

### **Articolo 90**

#### *Illuminazione naturale*



1. La disponibilità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, anche in relazione ai risparmi energetici che essa induce.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i relativi locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura ed assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata, trasparente ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: quali bagni secondari, cabine di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, vani scale, corridoi, disimpegni ecc..
5. In tutti i locali di abitazione, nonché nei relativi locali accessori, deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. È vietato a chiunque impedire con manufatti fissi, mobili o precari tale visione.
6. La superficie aeroilluminante determinata dalla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie utile del pavimento dello spazio abitativo.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del cielino della finestra misurata dal pavimento.
11. Può essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del cielino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
12. Possono essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e di trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
13. Dotazioni minori di quelle sopra indicate, possono essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale o architettonica delle facciate, quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.

#### **Articolo 91**

##### *Illuminazione artificiale*

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale solamente nei locali a destinazione particolare indicati nel primo comma del precedente art. 113 e subordinatamente al rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico – sanitaria.
2. Ogni locale di abitazione, nonché accessorio o di servizio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare un'illuminazione artificiale tale da garantire un adeguato comfort visivo per le operazioni alle quali è destinato.

#### **Articolo 92**

##### *Controllo del soleggiamento*

1. In tutte le nuove edificazioni devono essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento può essere ottenuto anche attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate ovvero l'arretramento di queste ultime rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento alle nuove costruzioni, è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

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

### **Articolo 93**

#### *Comfort igrotermico*

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che in ogni locale si abbiano temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche attività svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18°C.
3. Sulle parti opache delle pareti degli alloggi non devono manifestarsi, nelle normali condizioni di occupazione e di uso previste dal progetto, fenomeni di condensazione superficiale del valore acqueo
4. La composizione delle murature deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve superare gli 0,25 metri al secondo a 2,00 metri dal piano di calpestio e comunque conformi ai parametri degli artt. 3.4.47 e 3.4.48 del vigente Regolamento Locale d'Igiene. Valori maggiori sono consentiti solo se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
6. Deve, in ogni caso, essere perseguita la ricerca del maggiore isolamento possibile dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

### **Articolo 94**

#### *Comfort acustico*

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi sia dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, che da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono pertanto essere verificati per quanto concerne:
  - a) i rumori provenienti da ambiente esterno;
  - b) i rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
  - c) i rumori da calpestio;
  - d) i rumori provocati da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) i rumori provocati da attività contigue.
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono garantire in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato non inferiore a 30 db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono garantire, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati non inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato possono essere prescritti isolamenti acustici normalizzati superiori in zone particolarmente rumorose.
6. La rispondenza di cui ai punti precedenti deve essere certificata da tecnico esperto in acustica ambientale, iscritto agli albi regionali, e corredata da rilievi e dalle relative prove strumentali.

## **Sezione II - Requisiti spaziali**

### **Articolo 95**

#### *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento di tutte le attività proprie di un nucleo familiare ed i locali che lo compongono devono essere tutti raggiungibili o direttamente dall'interno dell'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti, anche lateralmente, evitando promiscuità con altri alloggi o altre unità

immobiliari.

2. In base alla previsione di una permanenza delle persone di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione veri e propri (locali di abitazione): camere da letto, soggiorni, cucine abitabili e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studi, sale da gioco, sale di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, cabine di cottura, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, corridoi, disimpegno ecc.
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e se l'alloggio prevede più di un letto, anche le aree destinate al dormire, mentre tutte le altre aree, ed in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
4. L'altezza netta media interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza netta media interna può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta media interna può essere ulteriormente ridotta a m. 2,10 nel caso dei ripostigli, dei corridoi e dei luoghi di passaggio in genere.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10 per i locali di abitazione ed i locali integrativi, ed a m. 1,80 per i locali accessori.
8. Deve essere assicurata una superficie abitabile, al netto delle murature, non inferiore a mq. 14,00 per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina abitabile devono essere provvisti di finestra apribile.
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq. 28,00 se per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.
13. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
14. La superficie minima da attribuire al primo servizio igienico a disposizione dell'abitazione è di 4 mq. Tale servizio deve essere dotato di areoilluminazione naturale con una apertura di almeno 0,5 mq.
15. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 2,00, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
16. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m. 2,00.
17. Dotazioni minori di quelle sopraindicate potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti, a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale e/o architettonica.
18. Rimangono in vigore le norme di cui al D.M. 5 luglio 1975.

## **Articolo 96**

### *Cortili e cavedii*

1. La presenza di cortili, anche se di ridotte dimensioni, all'interno degli edifici può essere ritenuta un elemento di miglioramento della relativa qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno delle unità immobiliari che vi aprono finestre di locali abitabili ovvero quando tali cortili esercitino comunque una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
2. E' pertanto permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedii al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; tali cavedii devono essere aerati dal basso ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. In tali cavedii, non sono permessi oggetti.
5. Il fondo dei cavedii deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto di ammettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. La realizzazione dei cortili e dei cavedii è comunque sottoposta al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

## **Articolo 97**

### *Locali sottotetto*

1. I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non inferiore a mt 2,40 ed un rapporto aeroilluminante non inferiore al valore di 1/8 della superficie pavimentata.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n.12 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Articolo 98**

### *Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse*

1. I locali dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto da terreno;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc. solo quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.
4. 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.
5. E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.
6. Il titolare del Permesso di Costruire assume ogni responsabilità in merito ad eventuali danni derivanti da infiltrazioni di fognature, falde acquifere o altro nei locali il cui pavimento risulti al di sotto della quota del piano campagna o del piano stradale.

## **Articolo 99**

### *Accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute*

1. I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
2. 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 ed a m.1,10 per tutti gli altri piani.
3. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra ed a m.1,00 per tutti gli altri piani.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
5. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini
6. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
7. Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno 100 cm e con intercapedini non superiori a 10 cm.
8. Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapporto alzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula di Blondel:  
$$2a + p = 62 \div 64 \text{ cm}$$
9. Tali scale non dovranno di norma avere gradini a palma d'oca e le relative rampe dovranno essere interrotte da pianerottoli di riposo almeno ogni 10 alzate.
10. Requisiti peggiori di quelli indicati ai commi precedenti potranno essere tollerati solamente in presenza di particolari

esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti.

11. Le scale a servizio di due o più unità immobiliari dovranno rispettare anche le disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

### **Articolo 100**

*Accorgimenti particolari da adottare nelle costruzioni al fine di prevenire il rischio di cadute dall'alto in caso di ispezioni o di interventi manutentivi*

1. Le seguenti disposizioni si applicano per qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.), sia nel caso di nuove costruzioni che in occasione di interventi di riforma di edifici esistenti che comportino anche il sostanziale rifacimento della copertura.
2. Le sopraccitate operazioni devono essere progettate ed eseguite in modo tale che le successive azioni di controllo, manutenzione o di riparazione dell'edificio e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza sia per i lavoratori che effettuano tali lavori che per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. Per consentire l'accesso alla copertura devono essere realizzate una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
  - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza minima di 0,70 metri e altezza minima di 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili potranno essere adottate dimensioni diverse, ma che dovranno comunque garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
  - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 mq;
  - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
    - superficie almeno di 0.50 mq;
    - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere almeno di 0.70 m; in caso di riforma di edifici esistenti esso può essere ridotto a 0.65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
    - se a sezione circolare il diametro deve essere almeno di 0.80 m.
  - l'accesso da coperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
4. L'accesso ai luoghi elevati per interventi di manutenzione e riparazione deve poter avvenire in condizioni di sicurezza e a tale fine gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.).
5. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati devono essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
6. Il rispetto della presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire, nel rispetto delle normative vigenti, idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti.
7. Nel caso di edifici industriali, terziari, commerciali e agricoli per i quali non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che indichi, almeno:
  - 1) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scala area, piattaforma elevabile ecc.);
  - 2) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
8. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
9. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non siano previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
10. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
11. Tali dispositivi dovranno:

- a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della essere copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa e fino al punto più lontano;
  - b) facilmente identificabili per forma e/o colore o con altro mezzo analogo.
12. Nella zona di accesso alla copertura dovrà essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, nonchè l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.
  13. Il punto di accesso dovrà essere conformato in modo tale da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
  14. Tali dispositivi d'ancoraggio dovranno 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.
  15. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
  16. 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 della presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).
  17. A lavori ultimati l'installatore dovrà attestare la conformità dell'installazione dei manufatti e dei dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
    - la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
    - le certificazioni del produttore dei materiali e dei componenti utilizzati;
    - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
    - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
  18. Tale attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
  19. Sin dalla progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate (pareti a specchio e simili) sarà cura del tecnico incaricato dalla committenza indicare nei relativi elaborati grafici, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o di pulizia delle superfici esterne.
  20. 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).
  21. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente dovrà prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle strutture ausiliarie necessarie.
  22. Tali notizie dovranno essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistano manufatti fissi per accedervi.
  23. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica e riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.
  24. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso dei lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
  25. Ove non sia previsto tale fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
  26. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente dovrà essere allegata alla richiesta di Certificato di Agibilità del fabbricato e fornita al proprietario o comunque al futuro responsabile della gestione dell'immobile (Amministratore Condominiale, nel caso di residenze o simili, Responsabile della Sicurezza nel caso di attività non residenziali ecc.).
  27. Tale documento dovrà essere aggiornato in occasione di ogni successivo intervento sulle componenti statiche, distributive o impiantistiche dell'edificio.

### **Sezione III - Requisiti funzionali**

**Articolo 101**  
*Dotazione di servizi*

1. Gli edifici devono essere dotati, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allentamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
  - d) evacuazione di gas e vapori.

**Articolo 102**  
*Spazi di cottura*

1. Le cucine e le cabine di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 95 del presente Regolamento, devono essere dotate di una cappa posta sopra ogni punto di cottura e di forma e struttura idonee ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori. La relativa canna di esalazione dovrà evacuare al di sopra dei tetti.

**Articolo 103**  
*Flessibilità distributiva*

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale diversa suddivisione degli spazi.
2. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, è opportuno prevedere in fase di progetto, la realizzazione di intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

**Articolo 104**  
*Accessibilità*

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve le più puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.
2. E' vietata la realizzazione di edifici nei quali il collegamento tra i vari piani sia garantito esclusivamente da elevatori meccanici.
3. Il collegamento verticale attraverso scale a chiocciola è consentito esclusivamente all'interno di singole unità immobiliari.
4. Sono fatte salve le norme nazionali e regionali circa la fruibilità degli edifici da parte di persone diversamente abili.

**CAPO IV**  
**Realizzazione degli interventi**

**Sezione I - Disciplina delle opere**

**Articolo 105**  
*Requisiti delle costruzioni*

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali prescritti da leggi, regolamenti e norme di buona costruzione in materia di resistenza meccanica, di sicurezza in caso di incendio, di tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, di protezione contro il rumore e contro il caldo e il freddo, di risparmio energetico e di comfort igrotermico. Per garantire il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità, il possibile riuso e l'impiego di materiali ecologicamente sicuri.

#### **Articolo 106**

##### *Richiesta e consegna dei punti fissi*

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della del provvedimento abilitativo di richiedere, con apposita domanda, al competente Ufficio Tecnico Comunale, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro quindici giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i quindici giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere autonomamente alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendone copia all'Amministrazione Comunale.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, il titolare del provvedimento abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto, chiedendo il controllo di quanto eseguito all'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Articolo 107**

##### *Inizio, interruzione e ripresa dei lavori*

1. A seguito del rilascio di Permesso di Costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine indicato nell'atto concessorio nel rispetto delle disposizioni definite dalla legge vigente.
2. A seguito del rilascio di Autorizzazione Edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine indicato nell'atto autorizzativo.
3. A seguito di presentazione di Denuncia di Inizio dell'Attività l'inizio dei lavori non può avvenire prima del trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati e comunque non oltre un anno da tale data, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimento debitamente motivato.
4. L'inizio effettivo dei lavori va sempre denunciato da parte del titolare del Provvedimento Abilitativo agli Uffici Comunali entro ventiquattro ore e a mezzo degli appositi stampati se predisposti.
5. I lavori non si considerano effettivamente iniziati sino a quando non abbiano raggiunto una consistenza pari almeno al cinque per cento dell'ammontare complessivo delle opere assentite.
6. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
7. In caso di interruzione prolungata dei lavori e per motivi non dovuti alla situazione atmosferica, il titolare del Provvedimento Abilitativo dovrà darne tempestiva e motivata comunicazione al Sindaco. Parimenti si procederà in caso di ripresa.

#### **Articolo 108**

##### *Disciplina e sicurezza del cantiere edile*

1. Fatta salva la normativa di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri edili si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in posizione tale che la renda facilmente visibile dal pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del Provvedimento Abilitativo, del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza;
  - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e del relativo provvedimento abilitativi;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;



- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e) è vietato prelevare acqua dal sottosuolo o dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. I cantieri dovranno essere installati nel rispetto di tutte le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, per la salvaguardia degli operatori e del pubblico.
  3. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

### **Articolo 109**

#### *Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

1. Il titolare di Permesso di Costruire, o di altro Titolo Abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, dopo di avere ottenuto l'eventuale autorizzazione ad occupare suolo pubblico, isolare, provvisoriamente mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori ed adottare tutti gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità.
2. Al fine di garantire la tutela dei pubblici servizi si deve ottenere esplicito nulla-osta da parte degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei o sotterranei interessati dai lavori.
3. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso.
5. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati, sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento.
6. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo, delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici.
9. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Le fronti dei ponteggi verso strada, chiuse con stuoie o similari, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta (mantovana parasassi), nonché di idonei strumenti (canali) per lo scarico dei materiali.

### **Articolo 110**

#### *Demolizioni*

1. Fatto salva la preliminare acquisizione di idoneo Provvedimento Abilitativo, l'intervento di demolizione è subordinato:
  - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire.
  - b) alla disinfezione preventiva del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangano inutilizzati;
  - d) alla adeguata sistemazione e recinzione del terreno di risulta;
  - e) alla protezione ed alla conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo.
2. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire i necessari interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente ed a spese

dello stesso.

3. La demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovranno essere specificate, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
4. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, derivato dalle leggi 1089/39 e 1497/39, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta dell'Autorità competente.
5. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

### **Articolo 111**

#### *Operazioni di scavo*

1. La stabilità delle pareti e delle scarpate prodotte dagli scavi deve essere assicurata in modo tale da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del committente dei lavori o dell'assuntore degli stessi. Tali controlli devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati da disagi in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia che riguardi i valori riscontrati nelle operazioni di misura e di monitoraggio, sia che riguardi infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata al Servizio Tecnico Comunale, fermo restando l'obbligo del committente e dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tempestivamente tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'Autorità competente.

### **Articolo 112**

#### *Conferimento dei materiali di risulta*

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione Comunale, nonché alla Amministrazione Provinciale, i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di tutela igienico-sanitaria.

### **Articolo 113**

#### *Cautele per rinvenimenti archeologici, storici e artistici*

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente denunciati all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza o ad altra Autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione delle medesime.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate ed evitarne la manomissione, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

### **Articolo 114**

#### *Ultimazione dei lavori*

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati solo quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 425/94. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

**CAPO V**  
**Modalità di predisposizione dei progetti**

**Sezione I – Presentazione e illustrazione dei progetti**

**Articolo 115**

*Modalità di rappresentazione grafica*

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unificate di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotature, campiture, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono pertanto rispondere ai criteri di unificazione ufficialmente riconosciuti e devono utilizzare grafie, segni e simboli codificati. In particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del committente e del progettista (con relativo timbro professionale).

**Articolo 116**

*Rappresentazione del contesto ambientale*

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. Attraverso la predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta si deve pertanto dimostrare in modo esauriente e veritiero il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere, oltre al rilievo fotografico a colori (dimensione minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto, anche, la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala pari a quella catastale (e non minore della scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei:
    - limiti di proprietà e dell'ambito urbanisticamente asservito all'intervento;
    - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando gli eventuali sbancamenti o riporti previsti;

- sistemazione delle aree scoperte, pavimentazioni e formazione di giardini;
  - accessibilità e fruibilità degli spazi, evidenziando recinzioni, accessi pedonali e carrabili, pavimentazioni e sistemazioni a verde.
- b) nel caso di interventi aventi forte impatto, per dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano, dovrà essere anche prodotta la simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.
5. Nel caso di interventi di recupero relativi ad edifici di vecchio impianto compresi in zona storica e di interesse ambientale, il rilievo dello stato di fatto, redatto in scala non inferiore a 1:50, deve contenere la descrizione puntuale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, estesa a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrante, la copertura ed eventuali pertinenze.
  6. Le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori nonché il rilievo, redatto in scala non inferiore a 1:5 delle modanature di marcapiani, di ante, di lesene, di cornici di gronda ecc.
  7. Le sezioni devono essere condotte in modo tale da illustrare adeguatamente le tipologie costruttive in atto ed eseguite nelle posizioni più significative..
  8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente o artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

### **Articolo 117**

#### *Documentazione tecnica di progetto*

1. Le richieste di Permesso di Costruire, Autorizzazione Edilizia, nonché la Denuncia di Inizio Attività e le Comunicazioni Asseverate di cui al titolo I capo I del presente Regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del Responsabile del Procedimento.
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di tre copie (quattro nel caso di progetti soggetti a parere igienico-sanitario), alla domanda di Permesso di Costruire o ad altro titolo abilitativo equipollente, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati dal precedente art. 5 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
  - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Regolatore Generale e all'eventuale Piano Attuativo vigenti o adottati, comprensivi di legende e di norme tecniche di attuazione;
  - b) estratto della mappa catastale debitamente orientato e con l'individuazione di tutti i mappali coinvolti dall'intervento;
  - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500, debitamente orientata, riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini e dalle murature circostanti, delle consistenze arboree presenti nonché delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti dalle norme di Piano Regolatore Generale ed Attuativo;
  - d) tavole grafiche di progetto debitamente orientate e quotate, illustrative delle varie piante dell'edificio, di tutti i prospetti con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, di almeno due sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), della copertura e dei particolari costruttivi. Sulle medesime tavole dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne. La scala di rappresentazione deve essere non inferiore all'1:50, nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, e non inferiore all'1:100 per le altre costruzioni. La scala può essere 1:200 solo per edifici produttivi di grandi dimensioni. I particolari costruttivi non potranno essere rappresentati in scala inferiore all'1:20;
  - e) nel caso di interventi su edifici esistenti, devono essere allegate anche apposite tavole grafiche comparative tra lo stato di fatto e lo stato di progetto. Su tali tavole devono essere evidenziate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Le parti oggetto di demolizione e successiva ricostruzione devono essere indicate a strisce alternate gialle e rosse;
  - f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;

- g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - h) schema della rete di smaltimento delle acque piovane e reflue dai servizi igienici e dai cicli produttivi con i necessari particolari esecutivi (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.)
- Vanno inoltre allegati, qualora necessari:
- la scheda informativa richiesta dall'ASL per gli interventi soggetti a parere sanitario e la relativa copia della ricevuta di versamento dei diritti di istruzione;
  - il modello ISTAT debitamente compilato.

### **Articolo 118** *Relazione illustrativa*

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi alle seguenti tematiche:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio e, in particolare:
    - notizie storiche relative all'edificio se di interesse storico o ambientale;
    - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto. Il calcolo dei volumi e delle superfici coperte dovrà essere sviluppato in modo analitico facilmente riferibile alle quote di progetto;
  - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
    - genere di attività industriale da insediare;
    - numero di addetti previsti;
    - descrizione delle lavorazioni previste;
    - materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - flussi di traffico;
    - necessità e dotazione di parcheggi;
    - provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico/nocivi.
3. Le informazioni di cui al punto "f" del comma precedente, possono essere sostituite da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non richiedono, a sensi delle leggi e normative vigenti, particolari accorgimenti, relativamente alle problematiche evidenziate;
4. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati, in allegato con le relative progettazioni esecutive, le seguenti ulteriori dichiarazioni:
  - a) di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari alla legislazione vigente;
  - b) di conformità agli scarichi civili e industriali alla legislazione vigente;
  - c) di conformità del progetto alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - d) di conformità del progetto alla vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
5. I progetti di opere edilizie di minore entità potranno essere accompagnati da una relazione tecnico-illustrativa convenientemente meno dettagliata la quale dovrà comunque, affrontare, sia pure più sinteticamente, tutte le problematiche edilizie, urbanistiche ed ambientali relative all'intervento.

**Titolo III**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

**CAPO I**  
**Durata del Regolamento Edilizio e deroghe**

**Articolo 119**  
*Modifiche al Regolamento Edilizio*

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario ovvero opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05.

**Articolo 120**  
*Testi coordinati*

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 29 della L.R. 12/05.

**Articolo 121**  
*Deroghe*

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

**CAPO II**  
**Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali**

**Articolo 122**  
*Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Piano Regolatore Generale*

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale e viceversa.
2. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

**Articolo 123**  
*Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento Locale d'Igiene*

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al Regolamento Locale d'Igiene e viceversa.
2. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.