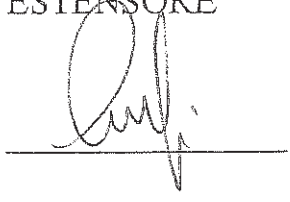
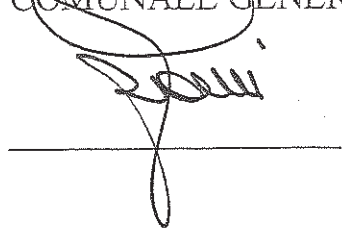


DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 13/6/07 DI ADOZIONE  
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 8/4/07 DI APPROVAZIONE  
PUBBLICATO SUL BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE LOMBARDIA N. 2 DEL 9/1/08

IL TECNICO  
ESTENSORE



IL SEGRETARIO  
COMUNALE GENERALE



IL SINDACO



IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N. 32 DEL 08/4/07

# REGOLAMENTO EDILIZIO "2007"

Comune di **FORMIGARA** Provincia di Cremona

IL TECNICO ESTENSORE: Il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio  
ARCH. CAMILLO CUGINI



# COMUNE DI FORMIGARA

Provincia di Cremona

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### INDICE

TITOLO I .....	8
<b>NORME PROCEDURALI E DEFINIZIONI</b> .....	<b>8</b>
<b>CAPO I Definizioni</b> .....	<b>8</b>
Articolo 1 .....	8
Contenuti ed ambito di applicazione del regolamento .....	8
Articolo 2 .....	8
Limiti e validità .....	8
Articolo 3 .....	9
Requisiti dei progettisti, dei direttori dei lavori e delle imprese .....	9
Articolo 4 .....	10
Manutenzione ordinaria .....	10
Articolo 5 .....	12
Manutenzione straordinaria .....	12
Articolo 6 .....	14
Restauro e Risanamento conservativo .....	14
Articolo 7 .....	15
Ristrutturazione edilizia .....	15
Articolo 8 .....	16
Ristrutturazione urbanistica .....	16
Articolo 9 .....	16
Demolizione .....	16
Articolo 10 .....	17
Ampliamento .....	17
Articolo 11 .....	17
Nuova costruzione .....	17
Articolo 12 .....	18
Pertinenze ed opere minori .....	18
Articolo 13 .....	18
Varianti essenziali .....	18
Articolo 14 .....	19
Cambio di destinazione d'uso .....	19
<b>CAPO II L'iniziativa</b> .....	<b>20</b>
<b>Sezione I – Soggetti</b> .....	<b>20</b>
Articolo 15 .....	20

Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività.....	20
Articolo 16.....	20
Autorizzazione paesaggistica .....	20
Articolo 17.....	21
Piani attuativi.....	21
Articolo 18.....	21
Certificato di agibilità.....	21
Sezione II - Contenuti dell'istanza.....	21
Articolo 19.....	21
Domanda di permesso di costruire .....	21
Articolo 20.....	22
Domanda di voltura .....	22
Articolo 21.....	22
Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività .....	22
Articolo 22.....	23
Domanda di autorizzazione paesaggistica.....	23
Articolo 23.....	23
Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.....	23
Articolo 24.....	23
Richiesta del certificato di agibilità.....	23
Articolo 25.....	23
Interventi subordinati a permesso di costruire.....	23
Articolo 26.....	24
Interventi subordinati a denuncia di inizio attività .....	24
Articolo 27.....	25
Attività edilizia libera .....	25
Articolo 28.....	25
Certificato di agibilità.....	25
Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze .....	26
Articolo 29.....	26
Permesso di costruire o denuncia di inizio attività.....	26
Articolo 30.....	28
Certificati di agibilità.....	28
Articolo 31.....	29
Autorizzazione paesaggistica .....	29
Articolo 32.....	29
Piani attuativi.....	29
Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione .....	29
Articolo 33.....	29
Autocertificazione .....	29
CAPO III Le fasi del procedimento amministrativo.....	30
Sezione I - Fase di avvio del procedimento .....	30
Articolo 34.....	30
Presentazione dell'istanza.....	30
Articolo 35.....	30
Responsabilità del procedimento.....	30
Sezione II - Fase istruttoria .....	32
Articolo 36.....	32

Denuncia di inizio attività.....	32
Articolo 37.....	32
Permesso di costruire.....	32
Articolo 38.....	33
Autorizzazione paesaggistica .....	33
Articolo 39.....	34
Piani attuativi.....	34
Sezione III - Fase decisionale.....	35
Articolo 40.....	35
Permesso di costruire.....	35
Articolo 41.....	35
Autorizzazione paesaggistica .....	35
Articolo 42.....	35
Piani attuativi.....	35
Sezione IV - Provvedimento finale.....	37
Articolo 43.....	37
Provvedimento di permesso di costruire .....	37
Articolo 44.....	37
Termine di inizio e ultimazione dei lavori.....	37
Articolo 45.....	38
Rilascio dell'autorizzazione di agibilità .....	38
Articolo 46.....	39
Contributo per il rilascio del permesso di costruire.....	39
Articolo 47.....	40
Riduzione o esonero dal contributo di costruzione .....	40
Articolo 48.....	41
Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza..	41
Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia .....	42
Articolo 49.....	42
Comunicazione del provvedimento .....	42
Articolo 50.....	42
Pubblicazione del provvedimento .....	42
Articolo 51.....	42
Autorizzazione paesaggistica .....	42
CAPO IV Semplificazione dei procedimenti amministrativi .....	43
Articolo 52.....	43
Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune .....	43
Articolo 53.....	43
Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse .....	43
Articolo 54.....	43
Sportello unico per l'edilizia .....	43
Articolo 55.....	45
Indicazioni interpretative.....	45
CAPO V L'accesso ai documenti .....	46
Articolo 56.....	46
Norme applicabili .....	46
TITOLO II .....	47
<b>LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....</b>	<b>47</b>

Articolo 57.....	47
Composizione.....	47
Articolo 58.....	47
Nomina e designazione e scadenza.....	47
Articolo 59.....	47
Incompatibilità.....	47
Articolo 60.....	48
Conflitto d’interessi e incompatibilità sopravvenuta.....	48
Articolo 61.....	48
Assenze ingiustificate.....	48
Articolo 62.....	48
Attribuzioni della Commissione.....	48
Articolo 63.....	49
Parere preventivo.....	49
Articolo 64.....	49
Pareri obbligatori.....	49
Articolo 65.....	49
Casi di esclusione del parere.....	49
Articolo 66.....	50
Modalità di valutazione della Commissione per il Paesaggio.....	50
Articolo 67.....	50
Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.....	50
Articolo 68.....	50
Convocazione.....	50
Articolo 69.....	51
Validità delle sedute e delle decisioni.....	51
Articolo 70.....	51
Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale.....	51
Articolo 71.....	51
Pubblicità delle sedute.....	51
Articolo 72.....	52
Verbalizzazione.....	52
Articolo 73.....	52
Sopralluogo.....	52
Articolo 74.....	52
Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e strutture organizzative comunali.....	52
<b>TITOLO III.....</b>	<b>53</b>
<b>DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA.....</b>	<b>53</b>
<b>CAPO I Ambiente Urbano.....</b>	<b>53</b>
<b>Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico.....</b>	<b>53</b>
Articolo 75.....	53
Disciplina del verde su aree pubbliche.....	53
Articolo 76.....	54
Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	54
Articolo 77.....	54
Insegne e mezzi pubblicitari.....	54
Articolo 78.....	55

Chioschi, cabine telefoniche, edicole, cassonetti .....	55
Articolo 79 .....	55
Passaggi pedonali .....	55
Articolo 80 .....	55
Percorsi ciclabili .....	55
Articolo 81 .....	56
Spazi porticati .....	56
Articolo 82 .....	56
Occupazione degli spazi pubblici .....	56
Articolo 83 .....	57
Disciplina d'uso del sottosuolo .....	57
Articolo 84 .....	57
Reti di servizi pubblici .....	57
Articolo 85 .....	58
Volumi tecnici ed impiantistici .....	58
Articolo 86 .....	58
Intercapedini e griglie di aerazione .....	58
Sezione II - Spazi privati .....	59
Articolo 87 .....	59
Accessi e passi carrabili .....	59
Articolo 88 .....	59
Sporgenze e aggetti su spazio pubblico o ad uso pubblico .....	59
Articolo 89 .....	60
Strade private .....	60
Articolo 90 .....	60
Allacciamento alle reti fognarie .....	60
Articolo 91 .....	60
Allacciamento alle reti impiantistiche .....	60
Articolo 92 .....	61
Recinzioni .....	61
Articolo 93 .....	62
Spazi inedificati .....	62
Articolo 94 .....	62
Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	62
Articolo 95 .....	63
Toponomastica e segnaletica .....	63
Articolo 96 .....	63
Numeri civici .....	63
Capo II .....	64
Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano .....	64
Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni .....	64
Articolo 97 .....	64
Decoro delle costruzioni .....	64
Articolo 98 .....	64
Allineamenti .....	64
Articolo 99 .....	65
Spazi conseguenti ad arretramenti .....	65
Articolo 100 .....	65

Prospetti su spazi pubblici .....	65
Articolo 101 .....	66
Portici e gallerie prospicienti il suolo pubblico .....	66
Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni ..	67
Articolo 102 .....	67
Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	67
CAPO III Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili .....	68
Articolo 103 .....	68
Boxes ed autorimesse .....	68
Articolo 104 .....	68
Accessibilità .....	68
Articolo 105 .....	68
Rimando al regolamento locale di igiene .....	68
Articolo 106 .....	69
Salubrità del terreno .....	69
CAPO IV Realizzazione degli interventi .....	70
Articolo 107 .....	70
Requisiti delle costruzioni .....	70
Articolo 108 .....	70
Richiesta e consegna dei punti fissi .....	70
Articolo 109 .....	70
Disciplina del cantiere .....	70
Articolo 110 .....	71
Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie .....	71
Articolo 111 .....	72
Sicurezza del cantiere .....	72
Articolo 112 .....	72
Scavi e demolizioni .....	72
Articolo 113 .....	72
Conferimento dei materiali di risulta .....	72
Articolo 114 .....	73
Rinvenimenti .....	73
Articolo 115 .....	73
Ultimazione dei lavori .....	73
CAPO V Modalità di predisposizione dei progetti .....	74
Articolo 116 .....	74
Documentazione tecnica e relazione illustrativa .....	74
Articolo 117 .....	74
Modalità di presentazione grafica .....	74
Articolo 118 .....	75
Documentazione tecnica .....	75
TITOLO IV .....	76
SANZIONI E VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA .....	76
Sezione I – Fonti normative .....	76
Articolo 119 .....	76
Sanzioni edilizie .....	76
Articolo 120 .....	76
Sanzioni paesaggistiche .....	76

Sezione II - DISPOSIZIONI.....	77
Articolo 121 .....	77
Avvio del procedimento .....	77
Articolo 122 .....	77
Fase istruttoria .....	77
Articolo 123 .....	77
Fase decisionale.....	77
Articolo 124.....	78
Fase integrativa dell'efficacia.....	78
Articolo 125 .....	78
Fase di esecuzione d'ufficio .....	78
Articolo 126.....	78
Violazioni al regolamento .....	78
Articolo 127.....	78
Tolleranze di cantiere .....	78
Articolo 128.....	79
Lavori non ultimati .....	79
Articolo 129.....	79
Annullamento del permesso di costruire .....	79
Articolo 130.....	79
Sospensione dell'efficacia del permesso di costruire .....	79
Articolo 131 .....	80
Impugnazione del permesso di costruire .....	80
TITOLO V.....	81
NORME FINALI E TRANSITORIE .....	81
Articolo 132.....	81
Modifiche al regolamento edilizio.....	81
Articolo 133.....	81
Abrogazione di norme preesistenti .....	81
Articolo 134.....	81
Poteri di deroga.....	81
Articolo 135.....	81
Modulistica allegata.....	81



# TITOLO I

## NORME PROCEDURALI E DEFINIZIONI

### CAPO I Definizioni

#### Articolo 1

##### *Contenuti ed ambito di applicazione del regolamento*

Il presente regolamento stabilisce, nel rispetto delle leggi e disposizioni generali, del codice civile e delle Norme Tecniche di attuazione del vigente P.R.G., le norme particolari che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica in tutto il territorio comunale.

Spetta all'Autorità Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi vigenti in materia.

Il presente Regolamento, a norma dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 ed art. 11 della L.R. 23 giugno 1997 n° 23, non esclude l'applicazione di altri Regolamenti comunali, ed in particolare il Regolamento Comunale d'Igiene, non in contrasto con esso.

#### Articolo 2

##### *Limiti e validità*

Sono soggette alle norme e prescrizioni del presente Regolamento ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (art. 3 DPR 380/2001 e varie successive modifiche ed integrazioni e L.R. 12/2005 e varie succ. modif. ed integr.) nonché le opere edilizie ed urbanistiche o di viabilità da costruire, modificare o demolire nonché la formazione di comparti edificatori o di piani esecutivi nel territorio del Comune, affinché nella esecuzione di dette opere, o programma, siano costantemente soddisfatte le esigenze della funzionalità, della salubrità, dell'estetica, del decoro, della sicurezza pubblica e dell'igiene.

E' sempre in facoltà dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale sentire il parere della Soprintendenza ai Monumenti o di altri Enti od Organi competenti, nei limiti dei poteri conferiti ai medesimi dalle disposizioni di legge.

In particolare sono soggette alla disciplina del presente Regolamento:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia;

- e) gli interventi di nuova costruzione;
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- g) apertura di nuove cave e la riattivazione di quelle inattive da più di un anno;
- h) opere inerenti impianti di captazione e sollevamento di acqua da qualsiasi falda o sorgente;
- i) lottizzazioni di aree fabbricabili e loro urbanizzazione;
- l) apertura e modifica di accessi privati sulle vie e strade pubbliche o su aree aperte al pubblico transito;
- m) realizzazione e modifiche di parchi e giardini e complessi alberati sia pubblici che privati individuati dal P.R.G.;
- n) opere di arredo urbano;
- o) collocazione di insegne, mostre, vetrine, serrande, tabelle, cartelli, cartelloni che, a scopo pubblicitario o per altro scopo, venga esposto ed affisso all'esterno dei fabbricati, dei muri di cinta, delle cancellate od applicati sopra sostegni entro i terreni di proprietà privata, purché visibili da vie o spazi pubblici;
- p) collocazione o trasformazione di monumenti, lapidi ed opere cimiteriali in genere;
- q) collocazione sul suolo pubblico od in modo visibile da spazi pubblica di verande, chioschi di vendita o pubblicitari;

### **Articolo 3**

#### *Requisiti dei progettisti, dei direttori dei lavori e delle imprese*

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegneri, architetti, geometri, periti edili o dottori agronomi, abilitati ad esercitare la professione, nell'ambito delle rispettive competenze, secondo le prescrizioni di legge che loro si riferiscono e iscritti ai relativi albi professionali.

Il costruttore deve essere titolare o legale rappresentante di impresa iscritta alla rispettiva categoria professionale presso una Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

I requisiti di cui sopra per i progettisti devono essere documentati all'atto della presentazione della prima richiesta di permesso di costruire o asseverazione edilizia in Comune, per il Direttore dei lavori ed il Costruttore prima di dare inizio ai lavori, con diritto all'inclusione in apposito registro comunale al fine di omettere la documentazione nelle eventuali successive richieste salvo i casi di variazione dei requisiti personali.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recinzioni, opere minori, è ammessa l'esecuzione diretta da parte dei privati (autocostruzione) purché le opere da intraprendere non comportino impegno statico.

## **Articolo 4**

### *Manutenzione ordinaria*

Sono interventi di manutenzione ordinaria, conformemente alla definizione data all'art. 27 lettera a) della L.R. 12/2005 quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La finalità degli interventi di manutenzione ordinaria è quella di garantire il corretto stato di manutenzione dell'edificio prevenendone il degrado. Tali interventi, avendo per oggetto le finiture degli edifici, si concretano in opere di modesta entità.

A solo titolo esemplificativo sono opere di manutenzione ordinaria:

1. La pulitura e la ritinteggiatura o verniciatura interna ed esterna compreso il rifacimento degli intonaci.
2. La pulitura, la riparazione, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, tapparelle, gelosie, ante d'oscuro, gronde, grondaie pluviali, camini e canne fumarie.
3. La riparazione e il rifacimento di pavimentazioni e rivestimenti dei manti di copertura comprensivi della ricorsa e della piccola orditura degli stessi.
4. La riparazione, la sostituzione, la messa in opera di tende, targhe, insegne ed elementi decorativi.
5. L'apertura e la chiusura di vani di porta all'interno delle singole unità immobiliari.
6. Lo spostamento e la messa in opera di pareti mobili.
7. La riparazione delle recinzioni.
8. La manutenzione del verde privato esistente.
9. Per gli edifici industriali ed artigianali – con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 – sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:
  - non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
  - siano interne al perimetro dell'edificio e non incidano sulle strutture portanti e sul loro aspetto estetico;
  - non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
  - non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
  - non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
  - non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione; non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti.Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:
  - le costruzioni che non prevedono la presenza stabile di operatori e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o gruppi di riduzione;
  - le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
  - i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;

- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;
- l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- le passerelle per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi; basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura, purché non visibili da spazi pubblici. Le opere di manutenzione ordinaria quando riguardino solo parte delle finiture esterne o singoli elementi devono mantenere o uniformarsi ai caratteri dell'edificio interessato per quanto attiene: al genere e alla tipologia delle finiture preesistenti in ordine al materiale, alla tecnica di lavorazione, alla tipologia costruttiva, alla forma, ai colori e ai decori.

E' in ogni caso obbligatorio il rispetto delle norme specifiche stabilite dal P.R.G. per gli interventi all'interno della zona A, nonché di altre norme tecniche di attuazione riguardanti particolari categorie di opere previste dallo stesso strumento urbanistico generale, nonché delle norme e disposizioni derivanti dalle leggi di tutela dei beni storici architettonici e paesistici *D.Lgs 42/2004*.

Le opere di manutenzione ordinaria possono essere realizzate senza alcuna preliminare comunicazione o richiesta di autorizzazione all'Autorità Comunale, salvo diversa disposizione stabilita dalle norme sopra richiamate.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

E' fatta salva la facoltà degli organi tecnici e di vigilanza dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano, per altro verso, in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

## **Articolo 5**

### *Manutenzione straordinaria*

Sono interventi di manutenzione straordinaria, conformemente all'art. 27 lettera b) L.R. 12/2005, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

A titolo esemplificativo, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria la esecuzione delle seguenti opere edilizie:

- 1) il rinnovamento, il consolidamento o la sostituzione di parti limitate delle costruzioni comprese anche le strutture portanti delle stesse quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale strutture verticali e orizzontali, senza modifiche dei sedimi e delle quote preesistenti;
- 2) il rifacimento della copertura, e delle strutture di sostegno, purché non ne siano modificati l'andamento, l'inclinazione e le quote, fatte salve le indispensabili modifiche di natura tecnica in caso di utilizzo di materiali diversi dagli originali;
- 3) la formazione o la modifica dei locali per i servizi igienici, con l'eventuale creazione di nuove aperture;
- 4) l'installazione di ascensori, dei relativi vani, scale interne ed in genere tutte le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche dagli edifici esistenti;
- 5) interventi di isolamento termico degli edifici esistenti per il rispetto del contenimento energetico in applicazione della legge 9 Gennaio 1991 n° 10 e relativo Regolamento di applicazione D.P.R. 26 Agosto 1993 n° 412;
- 6) scale esterne di sicurezza e adeguamento edifici alle norme dei VV.F. e alla legge 46/91 sugli impianti;
- 7) la demolizione e la ricostruzione delle recinzioni;
- 8) gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività artigianali riguardano oltre alle opere indicate ai precedenti punti anche qualsiasi opera, non compresa in precedenza, di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, senza però comportare incremento della superficie lorda di pavimento.

Le opere di manutenzione straordinaria quando riguardino solo parte dell'involucro esterno o singoli elementi devono mantenere o uniformarsi ai caratteri architettonici e morfologici dell'edificio interessato e alla tipologia delle finiture preesistenti in ordine al materiale, alla tecnica di lavorazione, alla tipologia costruttiva, alla forma, colori e decori.

E' in ogni caso obbligatorio il rispetto delle norme specifiche stabilite dal P.R.G. per gli interventi all'interno della zona A, nonché di altre norme tecniche di attuazione riguardanti particolari categorie di opere previste dallo stesso strumento urbanistico generale, nonché dalla norme e disposizioni derivanti dalle leggi di tutela dei beni storici architettonici e paesistici *D.Lgs. 42/2004*.

Gli interventi di manutenzione straordinaria valutati, sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata negli ultimi tre anni per la stessa unità immobiliare o edilizia, non devono costituire, a giudizio dell'Amm./ne Comunale, un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme. In particolare detti interventi non devono comportare modifiche delle destinazioni d'uso né devono causare l'allontanamento permanente degli eventuali conduttori; nel caso che le opere richiedano l'allontanamento temporaneo di questi ultimi l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento a esigenze espresse dagli stessi.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle N.T.A del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite. Qualora vengano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento o l'esecuzione di opere difformi da quanto autorizzato, il Dirigente o Responsabile del Servizio Tecnico emette diffida dall'iniziare o proseguire i lavori, rimanendo impregiudicati gli ulteriori provvedimenti ai sensi di legge.

## Articolo 6

### *Restauro e Risanamento conservativo*

Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo, conformemente a quanto stabilito dall'art. 27 lettera c) della L.R. 12/2005, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare attengono alla categoria del restauro tutti gli interventi (e le fasi preliminari a questi) finalizzati alla conservazione dei beni di interesse storico – artistico così come definiti e tutelati dal T.U. 42/2004 (cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico; escluse le opere di autori viventi o la cui esecuzione non risalga a meno di cinquanta anni) secondo la metodologia e la disciplina indicata nelle Carte italiane del restauro delle Convenzioni europee e della Carta internazionale per la salvaguardia delle città storiche. Costituiscono supporto conoscitivo obbligatorio per gli interventi di restauro il riconoscimento del valore storico architettonico del bene oggetto di intervento anche attraverso debite indagini storico – documentative; la conoscenza della consistenza architettonica e fisica del bene oggetto di intervento, per mezzo di adeguati saggi e rilievi architettonici, materici, costruttivi e tecnologici, dei quadri fessurativi e dello stato di degrado; la diagnostica dello stato di conservazione del bene oggetto di intervento attraverso metodologie di indagine non distruttive.

Rientrano tra gli interventi compresi nel restauro: l'eliminazione delle superfetazioni, il ripristino costruttivo di parti mancanti dell'organismo edilizio originario, il consolidamento statico adottando le tecniche meno invasive e utilizzando materiali tradizionali e/o compatibili con i caratteri dei materiali originari, il risanamento dell'umidità dalle murature, eventuali sostituzioni o reintegrazioni dei paramenti lapidei o laterizi (ove strettamente necessario e nei limiti più ristretti) essi dovranno essere distinguibili dagli elementi originari, il consolidamento degli intonaci degli stucchi e degli apparati decorativi, l'identificazione della coloritura originaria, il consolidamento della pietra e dei laterizi a faccia a vista, il consolidamento e la disinfestazione delle strutture lignee, la pulitura dei paramenti e degli apparati decorativi con tecniche idonee e già ampiamente sperimentate dall'Istituto Centrale di Restauro.

L'inserimento degli impianti deve essere il più possibile rispettoso dei caratteri dell'organismo edilizio e mai comportare l'alterazione o la perdita degli elementi di maggiore pregio storico architettonico o artistico.

Attengono alla categoria del risanamento conservativo tutti gli interventi finalizzati alla conservazione di un organismo edilizio, che pur non vincolato come bene storico architettonico di cui al D.Lgs. 42/2004, mantengano tutti i caratteri strutturali, tipologici, architettonici e decorativi originari.

Non sono ritenute compatibili quelle destinazioni che comportino carichi statici superiori a quelli consentiti dalle caratteristiche strutturali dell'edificio o che richiedano adeguamenti funzionali o impianti tali da compromettere sensibilmente la distribuzione degli spazi, i collegamenti interni e le aperture, i caratteri strutturali o che nascondano o alterino i caratteri storici o artistici.

L'adeguamento dei servizi igienici, il superamento delle barriere architettoniche, il rispetto delle norme di sicurezza e degli ordinari adeguamenti funzionali debbono incidere in misura limitata sui caratteri originari dell'edificio senza alterare gli elementi di maggior pregio storico architettonico o artistico.

Gli interventi di demolizione delle superfetazioni, di ricostruzione o ripristino di parti edilizie mancanti, i cambi di destinazione, debbono altresì rispettare anche quanto previsto dal presente regolamento per le singole categorie di opere.

Resta fermo: quanto stabilito nel P.R.G. dalle norme specifiche di intervento nella zona A - centro storico, oltre che quanto stabilito dalle norme in materia di Beni Culturali e Ambientali e le competenze delle specifiche Soprintendenze.

## **Articolo 7**

### *Ristrutturazione edilizia*

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, conformemente a quanto stabilito dall'art. 27, lettera d) della L.R. 12/2005, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, sullo stesso sito e fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o statica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare i prospetti e le destinazioni d'uso dell'edificio esistente, ma non possono mai in ogni caso comportare un incremento complessivo di superficie lorda di pavimento o di volume, gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendersi come interventi di ampliamento o nuova costruzione.

Le opere di ristrutturazione edilizia quando riguardino solo parte dell'involucro esterno o singoli elementi devono mantenere o uniformarsi ai caratteri architettonici e morfologici dell'edificio e alla tipologia delle finiture preesistenti in ordine al materiale, alla tecnica di lavorazione, alla tipologia costruttiva, alla forma, colori e decori.



E' in ogni caso obbligatorio il rispetto delle norme specifiche stabilite dal P.R.G. per gli interventi all'interno della zona A, nonché di altre norme tecniche di attuazione riguardanti particolari categorie di opere previste dallo stesso strumento urbanistico generale, nonché dalle norme e disposizioni derivanti dalle leggi di tutela dei beni paesistici *D. Lgs. 42/2004*.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati a D.I.A o Permesso di Costruzione , fatte salve le N.T.A. del P.R.G. qualora impongano l'approvazione preliminare di un piano attuativo.

## **Articolo 8**

### *Ristrutturazione urbanistica*

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, conformemente a quanto stabilito dall'art. 27, *lettera f) della L.R. 12/2005*, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche di opere con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione di un piano attuativo.

## **Articolo 9**

### *Demolizione*

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

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dei permessi relativi all'intervento del quale fanno parte.

Il rilascio del permesso di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata, la recinzione deve essere compatibile con la zona in cui ricade l'edificio da demolire;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di demolizioni parziali di manufatti o edifici, va salvaguardata la stabilità, il decoro, l'utilizzazione e l'aspetto estetico della parte residua.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di demolizione per immobili soggetti a tutela di cui al *D. Lgs. 42/2004* è comunque subordinata al preventivo nullaosta delle competenti autorità.

## **Articolo 10**

### *Ampliamento*

Sono interventi di ampliamento quelli rivolti all'incremento della superficie o della volumetria sia utile che accessoria di un fabbricato esistente mediante:

- a) le trasformazioni di parti del fabbricato esistente tali da elevare i requisiti degli spazi esistenti: da accessori, non computabili ai fini delle verifiche degli indici edificatori, a spazi utili e quindi computabili ai fini di tali indici (sottotetti, seminterrati, portici, logge, ecc.);
- b) la costruzione di nuova superficie o volume sia utile che accessoria in aggiunta orizzontale o verticale (sopralzo) alle superfici e ai volumi del fabbricato esistente e mai separato da questo;
- c) la costruzione di nuova superficie di pavimento all'interno dell'edificio mediante l'estensione o modifica dei piani esistenti o la realizzazione di soppalchi.

Gli interventi di ampliamento, sono subordinati al permesso di costruire o alla DIA , fatte salve le N.T.A. del P.R.G. qualora impongano l'approvazione preliminare di un piano attuativo.

## **Articolo 11**

### *Nuova costruzione*

Sono interventi di nuova costruzione conformemente a quanto stabilito all'art. 27, *lettera e) della L.R. 12/2005* gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica di seguito riportati:

la costruzione di manufatti edilizia fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando , per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

l'installazione di torri e tralicci per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

l'installazione di manufatti leggeri , anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni , che siano utilizzati come

abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;  
gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;  
la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

## **Articolo 12**

### *Pertinenze ed opere minori*

Costituiscono pertinenze le costruzioni poste durevolmente a servizio di un fabbricato, rispetto al quale rivestono una funzione accessoria.

Sono considerati pertinenze:

1. gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 41 sexies della legge 17.08.1942 n. 1150, come modificato dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n. 122, anche se realizzati con strutture chiuse, sul suolo, in sottosuolo, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari (art. 9 legge 122/89);
2. i piccoli manufatti per: attrezzi da giardino o per ricovero di animali da cortile, le legnaie, i locali di servizio (W.C., ecc.), i depositi di cicli, motocicli, motocarozzelle ecc.;
3. le recinzioni, cancelli e cancellate in aree edificate.
4. barbecue o pergolati o strutture analoghe

## **Articolo 13**

### *Varianti essenziali*

Costituiscono varianti essenziali al progetto approvato quelle relative ai casi previsti all'art.32 DPR 380/2001:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico – edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali;

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

#### **Articolo 14**

##### *Cambio di destinazione d'uso*

Sono interventi di modifica di destinazione d'uso quelli volti a trasformare le destinazioni d'uso in atto, o autorizzate in altre principali o secondarie ammesse dal P.R.G.

La destinazione d'uso resta definita dall'art. 2 della L.R. 09.05.92 n° 19 ed è ammessa la modifica solo tra quelle destinazioni non escluse.

Esse si dividono tra quelle senza esecuzione di opere, funzionali, e quelle che necessitano della esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche di cui alla legge 46/90.

La modifica di destinazione d'uso funzionale, senza opere, è ammessa in tutte le zone del P.R.G. con la procedura di cui alla L.R. n. 12/2005 , art. 52), che prevede la comunicazione da parte dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 mq., per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono comunque fatte salve le previsioni *D.Lgs. 42/2004*

La modifica di destinazione d'uso funzionale, senza opere, deve essere comunque conforme alle norme del presente R.E, a quelle del Regolamento d'Igiene, ammesse dalle N.T.A del P.R.G. e non comportare una variazione degli standards previsti *dalla L.R. 12/2005*

La modifica di destinazione d'uso comportante l'esecuzione di opere edilizie, o impiantistiche di cui alla legge 46/90, è soggetta alla procedura ordinaria del permesso di costruire o denuncia di inizio attività (DIA).

Per la modifica di destinazione d'uso d'immobili ad usi produttivi deve essere accertato e verificato il rispetto delle leggi sull'inquinamento e la disciplina degli scarichi ed essere conformi alle N.T.A. del P.R.G.

## CAPO II L'iniziativa

### Sezione I – Soggetti

#### Articolo 15

##### *Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività*

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo o Denuncia di Inizio di Attività il proprietario del bene, i suoi aventi causa o chi ne abbia titolo :

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i componenti;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art.986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982 n.203;
- m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

#### Articolo 16

##### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede *il D. Lgs. 42/2004* il proprietario del bene oggetto di intervento, gli aventi causa o chi ne abbia titolo, anche ai sensi dell'art. 15 del presente R.E.
2. In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base *al D. Lgs.*

42/2004, il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi come previsto dal testo unico dei Beni Culturali n. 42/2004.

### **Articolo 17** *Piani attuativi*

- 1 Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
- 2 La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso documentato dei proprietari.
- 3 La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni e integrazioni dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.
- 4 *Resta fatto salvo quanto previsto all'art. 12 L.R. 12/2005*

### **Articolo 18** *Certificato di agibilità*

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

## **Sezione II - Contenuti dell'istanza**

### **Articolo 19** *Domanda di permesso di costruire*

- 1 La domanda di permesso di costruire, sottoscritta dal richiedente, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
  - a. generalità del richiedente,
  - b. numero del codice fiscale del richiedente;
  - c. generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;

2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto d'intervento.

## **Articolo 20**

### *Domanda di voltura*

Nell'ipotesi di trasferimento della titolarità del permesso di costruire o della D.I.A., i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che vengano intestati agli stessi, purchè detta richiesta sia opportunamente documentata.

## **Articolo 21**

### *Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività*

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera delle opere edilizie che si intendono realizzare, con la specificazione dei seguenti dati:
  - a. generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b. numero del codice fiscale del richiedente;
  - c. generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e. dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
  - f. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - g. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
  - h. indirizzo esatto, ove non coincide con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio

e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie vigenti.

## **Articolo 22**

### *Domanda di autorizzazione paesaggistica*

I soggetti legittimati, ai sensi *del D. Lgs. 42/2004*, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, devono indicare nell'istanza medesima i dati come previsto dall'art.19.

## **Articolo 23**

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

La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata, deve contenere tutti i dati previsti dall'art.19.

## **Articolo 24**

### *Richiesta del certificato di agibilità*

1. La domanda di certificato di agibilità sottoscritta dal richiedente, deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, e se del caso il titolo abilitativo.
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

## **Articolo 25**

### *Interventi subordinati a permesso di costruire*

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
  - a) gli interventi di nuova costruzione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.



## Articolo 26

### *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività*

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 25 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità , tali denunce di inizio attività, costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività, a condizione che gli interventi non siano subordinati dal P.R.G. ad approvazione di piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato e fatte salve le procedure di Autorizzazione Ambientale ex Legge Regionale n. 12/2005 i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
  - b) gli interventi di nuova costruzione;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - d) gli ampliamenti.
- 4) Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi degli articoli successivi
- 5) La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1,2, e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico – artistica o paesaggistica – ambientale , è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al *D. Lgs. 42/2004*.
- 6) E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione .

**Articolo 27**  
*Attività edilizia libera*

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato

**Articolo 28**  
*Certificato di agibilità*

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, staticità, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

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

#### Articolo 29

##### *Permesso di costruire o denuncia di inizio attività*

1. A corredo della domanda del permesso di costruire o denuncia di inizio di attività redatte utilizzando la modulistica predisposta dagli uffici competenti, devono essere allegati i seguenti elaborati:

A) relazione tecnica illustrativa;

B) documentazione fotografica per gli interventi sui edifici esistenti.

C) documentazione grafica:

1. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie (*5 se necessita di Autorizzazione Paesistica*) alla domanda di permesso di costruire (1 copia per D.I.A. n. 3 copie se necessita di Autorizzazione Paesaggistica), per interventi di nuova costruzione di edifici a seguito di demolizione e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, e di N.T.A. di P.R.G., sono:
  - a. stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b. estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
  - c. tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planovolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, *o altra tavola*, dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
  - d. tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari costitutivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola, *o altra tavola*, dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei vari locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - e. tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le

- nuove opere. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- f. tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visibilità degli immobili;
  - g. per gli interventi non assoggettati al previo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
  - h. schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
2. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie *5 se necessita di Autorizzazione Paesistica*) alla domanda di permesso di costruire (1 copia per D.I.A. o 3 se necessita di *Autorizzazione Paesistica*), per interventi di ristrutturazione edilizia e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, e di N.T.A. del P.R.G., sono:
- a. stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b. mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
  - c. tavola grafica quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola o *altra tavola* dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aero-illuminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
  - d. tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto dell'intervento, piante, prospetti, sezioni significative, ed eventuali particolari tipologici;
  - e. 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;
  - f. per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista

- che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
- g. schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50
3. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie (*5 se necessita di Autorizzazione Paesistica*) alla domanda di permesso di costruire (1 copia per D.I.A. *3 se necessita di Autorizzazione Paesistica*), per ogni altro tipo di intervento e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a. stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b. estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati all'intervento;
  - c. tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), con piante, ed eventuali prospetti e sezioni significative. Sulla medesima tavola *o altra tavola* dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
  - d. tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
  - e. Tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aero-illuminanti, qualora ricorra il caso.

### **Articolo 30**

#### *Certificati di agibilità*

Le richieste dei certificati di agibilità, utilizzando la modulistica predisposta dagli uffici competenti, devono indicare i seguenti dati:

- a) comunicazione ultimazione dei lavori;
- b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate, oppure certificato di idoneità statica redatto e firmato da tecnico abilitato se necessario, oppure dichiarazione a firma del direttore dei lavori attestante l'assenza nella costruzione di opere in C.C.A e in acciaio;
- c) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico o l'Ufficio Tecnico Comunale provvede a trasmettere al catasto;
- d) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli

113 e 127 del D. Lgs. 380/2001 , nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n.10 ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dal D. Lgs. 380/2001;

- f) dichiarazioni di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- g) il certificato di prevenzione incendi, se necessario.

### **Articolo 31**

#### *Autorizzazione paesaggistica*

Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda alle vigenti disposizioni e in base alla modulistica fornita dall'ufficio, che in linea generale non differisce da quella prevista per il permesso di costruire, se non per l'obbligatorietà della documentazione fotografica, sempre e comunque.

### **Articolo 32**

#### *Piani attuativi*

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

Per quanto non espressamente indicato dal presente articolo si rimanda ai contenuti della L.R. 23/97 e succ. modificazioni, nonché alle NTA del PRG e alla L.R. 12/2005.

## **Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione**

### **Articolo 33**

#### *Autocertificazione*

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

## CAPO III Le fasi del procedimento amministrativo

### Sezione I - Fase di avvio del procedimento

#### Articolo 34

##### *Presentazione dell'istanza*

1. L'istanza di permesso di costruire , autorizzazione paesaggistica, la comunicazione di inizio di attività (D.I.A.) , redatta in conformità con la vigente normativa urbanistica ed edilizia e sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata quando possibile, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti di cui agli articoli sopra riportati nel presente regolamento, redatti secondo quanto disposto in seguito.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso nonché il nominativo del Responsabile del Procedimento;
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa e secondo le indicazioni di cui al regolamento interno di funzionamento dei servizi, se esistente.

#### Articolo 35

##### *Responsabilità del procedimento*

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dagli artt. 7 e 8 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ai controinteressati l'avvio del procedimento.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere indicate:
  - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - a) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento
  - b) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali integrazioni devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
3. Nei procedimenti edilizi normalmente il Responsabile del Procedimento coincide con il Tecnico Comunale Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Il Responsabile del Procedimento:

- provvede a rilasciare all'interessato gli estremi di protocollo di ricevimento degli atti e di registrazione della pratica edilizia;

- comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento e dell'istruttoria della pratica;
- comunica all'interessato i termini entro cui deve concludersi l'istruttoria e il procedimento;
- coordina e sovrintende all'istruttoria della pratica;
- propone l'indicazione o, avendone la competenza, indice le conferenze di servizio di cui all'art.14 della Legge 241/90 per acquisire i pareri, visti e nulla osta previsti dalla vigente legislazione;
- cura le comunicazioni, le pubblicazioni e le notificazioni previste dalle leggi e dal presente Regolamento;
- terminata l'istruttoria trasmette gli atti al Responsabile del Servizio Tecnico per l'adozione del provvedimento finale accompagnati da una dettagliata relazione e dallo schema di provvedimento finale già munito dei prescritti pareri ed attestazioni;
- valuta, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità della domanda, denuncia, comunicazione e/o asseverazione, i requisiti di legittimazione (titoli di proprietà, elaborati progettuali, verbale di asservimento, ecc.) ed i presupposti che siano rilevanti per l'emanazione del provvedimento o per l'adozione di atti soppressivi e/o cautelari;
- accerta d'ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti all'uopo necessari ed adotta ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare può, sospendendo i termini del procedimento, chiedere il rilascio di dichiarazioni, integrazioni documentali, la rettifica per istanze erronee o incomplete ed esperire accertamenti tecnici ed ispezioni od ordinare esibizioni documentali.



## Sezione II - Fase istruttoria

### **Articolo 36**

#### *Denuncia di inizio attività*

1. Nel termine di 30 (trenta) giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 42 *L.R. 12/2005* il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge, per la legittimità della D.I.A.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza delle condizioni di conformità prescritte da norme o regolamenti, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non dar corso ai lavori. E, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'Autorità Giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine o Collegio di appartenenza.
3. Qualora l'intervento soggetto a DIA sia oneroso il progettista allega alla pratica ogni documento necessario a dimostrare il calcolo dell'onerosità e sotto sua responsabilità richiede all'Ufficio Ragioneria / Tesoreria del Comune reversale per il pagamento dell'importo da egli calcolato.

### **Articolo 37**

#### *Permesso di costruire*

1. Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di competenza, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dai richiedenti e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto.
2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui sopra, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui sopra.
3. Il termine di cui sopra può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

4. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 – bis, 14-ter, 14-quater della Legge 7 agosto 1990 n.241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica *il D. Lgs. 42/2004*
5. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 1), ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 4). Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
6. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio - rifiuto.
7. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

### **Articolo 38**

#### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - acquisisce se necessario, il parere del Parco Adda Sud;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.

3. La relazione di cui al comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

**Articolo 39**  
*Piani attuativi*

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 32 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.
5. *Restano fatte salve le norme di cui agli articoli 12, 14 e 25 della L.R. 12/2005 e varie succ. modif. ed integr.*

### Sezione III - Fase decisionale

#### Articolo 40

##### *Permesso di costruire*

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo concessorio, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza. Dell'avvenuta emanazione del provvedimento si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi precisati in precedenza, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma della L.R. 12/2005.
2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo.
3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori relativi.
4. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.

#### Articolo 41

##### *Autorizzazione paesaggistica*

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata da almeno uno degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.
3. Restano di competenza provinciale le materie sub delegate in materia ambientale di cui alla L.R. 12/2005.

#### Articolo 42

##### *Piani attuativi*

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art.39.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione

all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 15 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, nel Parco Adda ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 39, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
5. *abrogato.*
6. Nel caso di subdelega ai Comuni delle funzioni amministrative in materia di beni ambientali di cui alla L.R. 12/2005, le deliberazioni dovranno espressamente richiamare il parere della Commissione *per il paesaggio*.
7. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si rimanda ai contenuti della L.R. 23/97, aggiornata dalla L.R. 12/2005.
8. *La procedura approvativa dei Piani Attuativi in variante al P.R.G. vigente è sancita dall'art. 3 L.R. 23/1997*
9. *restano fatte salve le norme di cui all'art. 25 L.R. 12/2005*

## Sezione IV - Provvedimento finale

### Articolo 43

#### *Provvedimento di permesso di costruire*

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
  - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza del permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) il nome e la qualifica del progettista nonché il numero e il Collegio professionale di appartenenza;
  - e) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - f) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - g) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - h) la data del parere della Commissione edilizia;
  - i) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
  - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - l) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o altro), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni.
  - m) Il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite al successivo art. 44.

### Articolo 44

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

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dall'art. 15 del D. Lgs. 380/2001 e cioè:
  - a) inizio lavori entro 12 mesi dalla data di emissione del provvedimento autorizzativo.
  - b) ultimazione lavori entro il termine di 36 mesi dalla data di emissione del permesso di costruire o dalla presentazione della D.I.A.
2. Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a

struttura metallica presso gli enti competenti in materia ai sensi della legge 1086/71.

3. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui *al D. Lgs. 42/2004* da parte della Soprintendenza stessa, per gli interventi su beni vincolati.
4. Il titolare del permesso di costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione degli stessi nei termini di validità del titolo autorizzativo. Il titolare dovrà comunque presentare la comunicazione di fine lavori prima della richiesta del Certificato di Agibilità.
5. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, o delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
6. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
7. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

#### **Articolo 45**

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

1. Entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità.
2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n.241.
3. Entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la completezza della documentazione.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3), l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art. 5 , comma

- 3) lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 (sessanta) giorni.
5. Il termine di cui al comma 3) può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

#### **Articolo 46**

##### *Contributo per il rilascio del permesso di costruire*

1. Salvo quanto disposto sopra il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della Legge 11 febbraio 1994, n.109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione ai vari indicatori.
5. Ogni cinque anni il comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
6. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
7. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asilo nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione



superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

8. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 4.

#### **Articolo 47**

##### *Riduzione o esonero dal contributo di costruzione*

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione – tipo prevista dal Dlgs. 380/2001.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purchè sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della Legge 9 maggio 1975, n.153;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% , di edifici unifamiliari;
  - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico – storica e ambientale;

- f) per interventi di Manutenzione Straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo (salvo l'eventuale adeguamento per monetizzazione di aree standard);
  - g) per interventi di nuova costruzione di pertinenze alla residenza, compresi i posti auto pertinenziali ex lege 122/89 e legge Regionale n. 22/99.
4. Per edificio unifamiliare si considera altresì la porzione unifamiliare di un edificio costituito da una serie di abitazioni, oppure la porzione unifamiliare di un edificio bifamiliare; non si considera invece edificio unifamiliare il singolo appartamento, all'interno di un cotesto definibile condominiale. Per il calcolo del 20% si fa riferimento al progetto originario.

#### **Articolo 48**

##### *Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza*

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui sopra nonché in relazione ai tipi di attività produttive.
2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi di quanto sopra, nonché una quota pari al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

## **Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia**

### **Articolo 49**

#### *Comunicazione del provvedimento*

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del provvedimento o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento del permesso di costruire è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti *al capo IV della L.R. 12/2005*, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori, qualora dovuti.

### **Articolo 50**

#### *Pubblicazione del provvedimento*

La pubblicazione del provvedimento costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione dello stesso.

### **Articolo 51**

#### *Autorizzazione paesaggistica*

Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

## **CAPO IV Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

### **Articolo 52**

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

1. Qualora si renda necessario acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) indice entro i termini fissati dalla procedura, una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate.
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.

### **Articolo 53**

#### *Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

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

### **Articolo 54**

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

Lo sportello unico per l'edilizia quando costituito provvede a:

- a. alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permesso a costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia nonché istanze di piani attuativi, denunce di opere in c.c.a. e a struttura metallica ex Legge 1086/71, ecc. compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi *del D. Lgs. 42/2004*;

- b. a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a) anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c. all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n.241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d. al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico – ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e. alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1) acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della Legge 7 agosto 1990 n.241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della Legge 24 dicembre 1976, n.898;
- b) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990 n.374;
- c) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- d) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi *del D. Lgs. 42/2004*;

- e) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- f) gli assenti in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- g) il nulla – osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della Legge 6 dicembre 1991 n.394 in tema di aree naturali protette.

### **Articolo 55**

#### *Indicazioni interpretative*

I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

L'interpretazione autentica delle norme urbanistico-edilizie compete al Consiglio Comunale.

Analogamente gli stessi soggetti possono sempre fare istanza circa l'espressione di un parere preventivo

## **CAPO V L'accesso ai documenti**

### **Articolo 56**

#### *Norme applicabili*

Si applicano integralmente le norme di cui al regolamento di accesso agli atti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27.11.1997.

## TITOLO II

### LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

#### Articolo 57

##### *Composizione*

0. *La Commissione Edilizia integrata dagli esperti ambientali è abrogata, così come previsto dal D.Lgs. 380/2001, art. 20, ed è istituita la Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 L.R. 12/2005 e successive modif. ed integr.*
1. La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo composto da n. 3 membri .
2. Sono membri di diritto:
  - a) Il Presidente (di norma *il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale*) o suo sostituto;
  - b) ai sensi dell'art. 81 della *L.R. n. 12/2005*, due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. La Commissione deve essere integrata da detti membri nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia paesistico-ambientale;
  - c) *Abrogato*
  - d) *Abrogato*
3. La Commissione si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente o dal suo sostituto.
4. La commissione per costituire un valido supporto deve preferibilmente accogliere al suo interno professionisti dell'Area Tecnica.

#### Articolo 58

##### *Nomina e designazione e scadenza*

1. La Commissione *per il Paesaggio* viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. *(abrogato)*
3. Il soggetto nominato resta in carica per il periodo di durata della Commissione.
4. La durata in carica dei membri della Commissione è pari alla durata del mandato amministrativo.
5. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione, si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

#### Articolo 59

##### *Incompatibilità*

La carica di componente della Commissione è incompatibile:



- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti ad esclusione del Tecnico Comunale;
- con l'esercizio di attività professionale in materia edilizia privata o pubblica sul territorio comunale;
- sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte ad esame di Commissione.

### **Articolo 60**

#### *Conflitto d'interessi e incompatibilità sopravvenuta*

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione.
3. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

### **Articolo 61**

#### *Assenze ingiustificate*

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione.

### **Articolo 62**

#### *Attribuzioni della Commissione*

1. La Commissione è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia e ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione *per il Paesaggio* si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonchè laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati nei successivi articoli.

## **Articolo 63**

### *Parere preventivo*

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione *per il Paesaggio* per un esame preliminare.
3. La Commissione può formulare osservazioni al progetto preliminare, convocando l'interessato al fine di concordare il miglioramento delle soluzioni progettuali o per garantire il rispetto della vigente legislazione e della strumentazione urbanistica.
4. Nel caso in cui la Commissione esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

## **Articolo 64**

### *Pareri obbligatori*

Il parere della Commissione *per il Paesaggio* è obbligatoriamente richiesto per autorizzazioni e sanzioni paesistico – ambientali di cui alla L:R. 12/2005 e su eventuale richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale o Sportello Unico per l'Edilizia su:

- a) *rilascio del permesso di costruire anche in variante,*
- b) *rilascio del permesso in sanatoria ex art. 36 D. Lgs. 380/2001;*
- c) *annullamento d'ufficio di permesso di costruire;*
- d) *opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico, da presentarsi in adeguata scala che ne consenta una valutazione architettonica, con esclusione delle manutenzioni edilizie (ordinarie e straordinarie) che, ancorché conformi al PRG non rivestano alcun carattere architettonico di rilievo;*
- e) *interventi di arredo urbano;*
- f) *interventi sul verde pubblico.*

## **Articolo 65**

### *Casi di esclusione del parere*

Il parere della Commissione è escluso per le attività di edilizia libera di cui all'art. 27 del Regolamento Edilizio;

Il parere della Commissione è escluso nei seguenti procedimenti:

- a) Dichiarazione di Inizio Attività ;
- b) Permesso di costruire concernente interventi di cui all'art.5 del Regolamento Edilizio che non riguardano l'esteriore aspetto degli edifici.

### **Articolo 66**

#### *Modalità di valutazione della Commissione per il Paesaggio.*

1. La Commissione *per il Paesaggio* si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredata dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione *per il Paesaggio* valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione *per il Paesaggio*, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
  - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione deve essere adeguatamente motivato.

### **Articolo 67**

#### *Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.*

1. La Commissione *per il Paesaggio*, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 81 L.R. 12/2005, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica.

### **Articolo 68**

#### *Convocazione*

1. La Commissione *per il Paesaggio* si riunisce in via ordinaria almeno una volta ogni *tre* mesi o quando necessario in relazione alle richieste inoltrate, e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario
2. La seduta è convocata dal Presidente o da un suo delegato. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento, o con nota da inviarsi tramite fax, o per posta elettronica.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, la convocazione è inviata almeno cinque giorni prima della seduta fissata.
4. I progetti sono iscritti nell'ordine del giorno in ordine cronologico sulla base della data di presentazione o integrazione al protocollo generale del comune.
5. *Abrogato*

### **Articolo 69**

#### *Validità delle sedute e delle decisioni*

1. Affinché le sedute della Commissione *per il Paesaggio* siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente o di un suo delegato, e della metà più uno dei componenti complessivi della Commissione.
2. *Abrogato*
3. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto.
4. In caso di parità, il voto del presidente vale il doppio.

### **Articolo 70**

#### *Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale*

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima o contestualmente alla riunione della Commissione *per il Paesaggio*, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione sottoscritta del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione sottoscritta; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione *per il Paesaggio*.
3. *Abrogato*

### **Articolo 71**

#### *Pubblicità delle sedute*

Le riunioni della Commissione *per il Paesaggio* non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

#### **Articolo 72**

##### *Verbalizzazione*

1. Le funzioni di segretario sono esercitate *dallo stesso Presidente*
2. Il segretario provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti da tutti i membri presenti al termine della seduta della commissione.
3. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 70.

#### **Articolo 73**

##### *Sopralluogo*

E' data facoltà alla Commissione *per il Paesaggio* di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al presente regolamento e può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

#### **Articolo 74**

##### *Rapporto tra Commissione per il Paesaggio e strutture organizzative comunali*

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

# TITOLO III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

## CAPO I Ambiente Urbano

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

#### Articolo 75

##### *Disciplina del verde su aree pubbliche*

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale come definito dall'apposito Piano Comunale.  
La scelta e la collocazione delle essenze è regolamentata dall'apposito Piano Comunale del verde.
2. Fino all'approvazione del piano di cui sopra, l'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti o con il Comune.
5. La distanza delle alberature rispetto ai confini sono regolate dal codice civile.
6. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
7. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
8. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
9. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
10. L'abbattimento di alberature è consentito in caso di pubblica utilità o incolumità, con avvicendamento, mediante apposito nulla osta che si avvarrà, se necessario, della consulenza del Corpo Forestale dello Stato e della Provincia o previo parere favorevole degli enti responsabili della tutela nel caso di beni vincolati.

## **Articolo 76**

### *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico*

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Al fine di ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico, ai lati delle strade di nuova costruzione, nel caso di riqualifica delle esistenti, negli spazi pubblici prospicienti le vie di comunicazione e negli spazi privati di uso pubblico (parcheggi, aree attrezzate, etc.) dovrà essere prevista una piantumazione con essenze di medio fusto di cui al Piano del Verde se esistente.

## **Articolo 77**

### *Insegne e mezzi pubblicitari*

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi saranno disciplinati da apposito regolamento comunale contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. In tutto il territorio comunale è vietata l'apposizione di targhe apparecchiature di illuminazione private o insegne, sporgenti sul suolo pubblico o asservite all'uso pubblico. Possono essere collocate sul suolo pubblico o su aree asservite all'uso pubblico se previste da apposito piano.
5. Nel centro storico, come individuato dal Piano Regolatore Generale, le insegne pubblicitarie o commerciali devono essere contenute nelle dimensioni e caratteristiche la definite.

## **Articolo 78**

### *Chioschi, cabine telefoniche, edicole, cassonetti*

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, cassonetti situati su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, e fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

## **Articolo 79**

### *Passaggi pedonali*

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia, e realizzati con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole;
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale, oppure in alternativa opportunamente segnalati con idonei sistemi di illuminazione.

## **Articolo 80**

### *Percorsi ciclabili*

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate, rispetto alla parte della carreggiata destinata alla circolazione degli autoveicoli, mediante piantumazioni arboree/arbustive tipo siepi o altro, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. In caso di impossibilità di piantumazione o separazione visiva, la pista ciclabile potrà essere individuata da colorazione diversa rispetto all'asfalto della carreggiata.  
L'U.T.C., valutando casi specifici, potrà autorizzare la realizzazione di piste ciclabili aventi larghezza inferiore a quelle sopra descritte.
2. La realizzazione di itinerari ciclabili (come da art. 4 D.M. 557/99, che li suddivide in: a- piste ciclabili in sede propria; b- piste ciclabili su corsia riservata; c-



percorsi promiscui pedonali/ciclabili; d- percorsi promiscui ciclabili e veicolari) è obbligatoria per le strade di nuova costruzione.

Dovrà essere esplicitamente motivata l'impossibilità di realizzare itinerari ciclabili in sede propria o in corsia riservata.

3. Per le strade oggetto di riqualificazione, la realizzazione degli itinerari ciclabili, possibilmente in sede propria o quantomeno in corsia riservata, deve essere un obiettivo da raggiungere, perseguito nei limiti della fattibilità.
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

### **Articolo 81**

#### *Spazi porticati*

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

### **Articolo 82**

#### *Occupazione degli spazi pubblici*

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti e dall'apposito Regolamento Comunale.
2. Il rilascio della autorizzazione di occupazione del suolo pubblico è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
6. Per quanto non espressamente indicato si rimanda al regolamento approvato dal consiglio comunale con deliberazione n.39 del 07.06.1994 e successive modificazioni.

### **Articolo 83**

#### *Disciplina d'uso del sottosuolo*

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati naturalmente e ove non possibile artificialmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
  - e) controllati dal punto di vista della qualità dell'aria, nel caso in cui vi sia passaggio di persone, attraverso opportuni sistemi di monitoraggio continuo collegati alle prese d'aria di cui al punto a);
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

### **Articolo 84**

#### *Reti di servizi pubblici*

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

3. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato. Nel caso in cui questo non sia possibile, per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

### **Articolo 85**

#### *Volumi tecnici ed impiantistici*

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) ,devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.

### **Articolo 86**

#### *Intercapedini e griglie di aerazione*

1. Le intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, non possono essere realizzate nel sottosuolo di aree pubbliche.
2. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
3. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## Sezione II - Spazi privati

### Articolo 87

#### *Accessi e passi carrabili*

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile, inteso come immissione al passo carrabile, non deve essere inferiore a mt. 4,50 e non superiore a mt. 6,50 compreso l'inserimento delle eventuali soluzioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche e marciapiedi. Il cancello vero e proprio o l'eventuale portone carrabile potranno avere dimensioni minori.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di mt.12,00 dagli incroci stradali.
6. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai, della stessa proprietà, la distanza minima da rispettarsi tra essi non deve essere inferiore a mt. 2,00.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a mt 2,50 se la rampa è rettilinea, e mt 3,50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano o *inclinato* per una lunghezza di almeno 4,50 mt., atto alla sosta di un autovettura.
8. Gli accessi carrai regolati da cancelli esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, ma devono essere migliorati nel caso di modifica se possibile.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati .
10. Si richiama quanto contenuto in Deliberazione C.C. n. 41 del 29/11/2000 e successiva Deliberazione C.C. n. 17 del 29/06/2001.

### Articolo 88

#### *Sporgenze e aggetti su spazio pubblico o ad uso pubblico*

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o di uso pubblico (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esse siano costituite; deroga alla presente disciplina è

ammessa per comprovate esigenze per tende e aggetti quali ad esempio la regolazione dell'irraggiamento solare ed ad una altezza minima di mt. 2.20 dal suolo sottostante se costituito da marciapiede rialzato rispetto allo spazio ( strada) riservato alla mobilità veicolare.

3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 2,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale, sono ammesse deroghe a tali altezze su strade (Aree Pedonali Urbane) non aperte al traffico veicolare, salva diversa norma contenuta nel P.R.G..
4. Balconi e pensiline, *indipendentemente dalla norma di zona urbanistica stabilita dal P.R.G.* non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede, derogabile in caso di aggetti posti a quota superiore mt.4.50 (ingombri previsti dal codice della strada), salva diversa norma contenuta nel P.R.G.

### **Articolo 89**

#### *Strade private*

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

### **Articolo 90**

#### *Allacciamento alle reti fognarie*

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria nera le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia ove esista la rete fognaria bianca separata da quella nera.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti
4. In via eccezionale e solo per zone non servite dalla pubblica fognatura è ammesso lo smaltimento per subirrigazione.

### **Articolo 91**

#### *Allacciamento alle reti impiantistiche*

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica nazionale e quella dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (massimo 120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
  - d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
  - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - h) le antenne paraboliche installate nel Centro storico, come individuato nelle tavole di azionamento del P.R.G., non devono essere visibili dalla strada o dallo spazio pubblico
  - i) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

## **Articolo 92**

### *Recinzioni*

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni, con riferimento al Codice della Strada, non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà private e verso spazi pubblici, devono essere realizzate come da N.T.A. o da P.R.G..
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.

7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli, così come l'alloggiamento dei contatori, devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza.
9. I nuovi cancelli di ingresso delle proprietà private, su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della globalità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica comandata a distanza dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare, da parte degli uffici competenti, dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita e/o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fruibilità della circolazione.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

### **Articolo 93**

#### *Spazi inedificati*

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari. Nel caso in cui tali aree siano inserite in aree soggette a tutela ambientale e paesaggistica, valgono le norme relative a quel tipo di azzonamento.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. Resta comunque valido quanto previsto dal Locale Regolamento d'Igiene.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

### **Articolo 94**

#### *Sistemazioni esterne ai fabbricati*

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.



2. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
3. Attorno all'edificio con esclusione dei lati a confine con altra proprietà dovrà essere realizzato un marciapiede impermeabile di larghezza minima a mt 0.70.
4. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche
5. Nel caso di manifesti di instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi accessibili o di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire, favorendo la piantumazione di tali aree con specie arboree idonee allo scopo.

### **Articolo 95**

#### *Toponomastica e segnaletica*

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo del *D. Lgs. 42/2004* o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui *al D. Lgs. 42/2004*, fatti salvi altri o eventuali regolamenti locali specifici.
2. E' riservata all'Amministrazione la facoltà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

### **Articolo 96**

#### *Numeri civici*

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.



## **Capo II**

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

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

##### **Articolo 97** *Decoro delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
4. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
5. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti.
6. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
8. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
9. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

##### **Articolo 98** *Allineamenti*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere richiesta al proprietario una distanza maggiore o minore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.  
L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata, fatto salvo quanto già disciplinato dallo strumento urbanistico vigente.
3. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### **Articolo 99**

##### *Spazi conseguenti ad arretramenti*

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione, concordando con l'amministrazione le modalità attuative a cura e spese del titolare.

#### **Articolo 100**

##### *Prospetti su spazi pubblici*

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti.
2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici.
3. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.

## **Articolo 101**

### *Portici e gallerie prospicienti il suolo pubblico*

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

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

### **Articolo 102**

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

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni con conseguente danno alla pubblica incolumità.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere tali condizioni addebitandone il costo alla proprietà.

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

### **Articolo 103**

#### *Boxes ed autorimesse*

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti ed i contenuti del Regolamento d'Igiene, della Legge Regionale n° 122 del 24.03.89 e successive modificazioni e integrazioni, e quanto previsto dalla normativa esistente in materia di prevenzione incendi.

### **Articolo 104**

#### *Accessibilità*

Negli edifici deve essere rispettato quanto previsto dalla Legge Regionale n. 13 del 09.01.1989 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

### **Articolo 105**

#### *Rimando al regolamento locale di igiene*

Per ciò che concerne:

- qualità dell'aria in spazi confinanti;
- ventilazione naturale;
- ventilazione attivata;
- illuminazione naturale;
- illuminazione artificiale;
- soleggiamento;
- confort igrotermico
- confort acustico
- caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari;
- scarichi;
- caratteristiche dei locali;
- soppalchi;
- cortili, cavedi, patti;
- locali sottotetto;
- spazi di cantinato;
- dotazione di servizi;

- spazi di cottura;
- costruzioni rurali;
- allevamenti;

si rimanda integralmente a quanto disposto nel vigente regolamento locale di igiene.

### **Articolo 106**

#### *Salubrità del terreno*

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio o adeguata protezione.

Non si possono realizzare locali destinati al soggiorno permanente o temporaneo di persone quando il loro piano di calpestio non possa risultare sopraelevato di almeno un metro rispetto alla massima quota delle acque nel sottosuolo.

## **CAPO IV Realizzazione degli interventi**

### **Articolo 107**

#### *Requisiti delle costruzioni*

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.
3. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio preesistente si devono perseguire per quanto possibile i criteri di cui ai commi precedenti

### **Articolo 108**

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

1. Prima della costruzione di un edificio il titolare del permesso di costruire può richiedere la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dall'Ufficio Tecnico entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a cura 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 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del permesso può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

### **Articolo 109**

#### *Disciplina del cantiere*

1. Premesso che i cantieri sono soggetti comunque alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso, del titolare di esso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in sede di progettazione ed esecuzione (se dovuto);

- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione copia del progetto in corso di realizzazione e copia della denuncia delle opere in CCA o a struttura metallica;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono normati dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; 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 Tipo;
  - 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 usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale autorizzazione;
  - 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. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

### **Articolo 110**

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

1. Il titolare del permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti per le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle



cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

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

### **Articolo 111**

#### *Sicurezza del cantiere*

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

### **Articolo 112**

#### *Scavi e demolizioni*

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a DIA o a permesso di costruire.
4. La DIA o il permesso di costruire per la demolizione è subordinata:
  - a) alla liberazione da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al *D. Lgs. 42/2004* è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

### **Articolo 113**

#### *Conferimento dei materiali di risulta*

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

#### **Articolo 114**

##### *Rinvenimenti*

Il rinvenimento di reperti archeologici comportano l'immediata sospensione dei lavori, ed essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale. La ripresa dei lavori è subordinata al nulla - osta dell'ente competente della tutela delle cose di interesse archeologico.

#### **Articolo 115**

##### *Ultimazione dei lavori*

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità in conformità alle norme ed alle leggi vigenti in materia. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione. Per tutti gli altri lavori si ritengono ultimati gli stessi se si è realizzato completamente e integralmente quanto è stato oggetto di provvedimento autorizzativo.
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**

### **Articolo 116**

#### *Documentazione tecnica e relazione illustrativa*

Ogni progetto di opera edilizia deve essere presentato secondo lo schema predisposto dagli uffici corredato dalla documentazione prevista, e da una relazione che riporti:

- a) le opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento ai punti di allaccio;
- b) la fognatura, la distribuzione di energia, le reti di telecomunicazione, l'illuminazione pubblica, ecc. esclusivamente per i piani attuativi;
- c) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e la dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;

### **Articolo 117**

#### *Modalità di presentazione grafica*

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

## **Articolo 118**

### *Documentazione tecnica*

4. Le richieste di permesso di costruire , nonché la denuncia di inizio attività e le istanze di approvazione dei piani particolareggiati, dovranno avere la documentazione grafica a corredo delle stesse così come indicato negli articoli 29, 31, 32 del presente regolamento.

**TITOLO IV**  
**SANZIONI E VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**  
**Sezione I – Fonti normative**

**Articolo 119**  
*Sanzioni edilizie*

1. Le sanzioni in materia urbanistico-edilizia e le attività di vigilanza sono disciplinate dai seguenti articoli del D. Lgs. 380/2001:

art.27 – vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia  
art.28 – vigilanza su opere di amministrazioni statali  
art.29 – responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività  
art.30 – lottizzazione abusiva  
art.31 – interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali  
art.32 – determinazioni delle variazioni essenziali  
art.33 – interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità  
art.34 – interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire  
art.35 interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici  
art.36 – accertamento di conformità  
art.37 – interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità  
art.38 – interventi eseguiti in base a permesso annullato  
art.39 – annullamento del permesso di costruire da parte della Regione  
art.40 – sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione  
art.41 – demolizione di opere abusive  
art.42 – ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione  
art.43 – riscossione  
art.44 – sanzioni penali  
art.45 – norme relative all'azione penale  
art.46 – nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985  
art. 47 – sanzioni a carico dei Notai  
art.48 – aziende erogatrici di servizi pubblici

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

**Articolo 120**  
*Sanzioni paesaggistiche*

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare *dal D. Lgs. 42/2004 e L.R. 12/2005*.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

## **Sezione II - DISPOSIZIONI**

### **Articolo 121**

#### *Avvio del procedimento*

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

### **Articolo 122**

#### *Fase istruttoria*

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

### **Articolo 123**

#### *Fase decisionale*

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere
  - a. generalità del trasgressore;
  - b. tipo di illecito accertato;
  - c. tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d. forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e. indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;

- f. luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

#### **Articolo 124**

##### *Fase integrativa dell'efficacia*

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio dell'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

#### **Articolo 125**

##### *Fase di esecuzione d'ufficio*

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art.41 del D. Lgs. 380/2001.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

#### **Articolo 126**

##### *Violazioni al regolamento*

Le violazioni al presente regolamento, costituenti illecito amministrativo, saranno sanzionate a norma delle L. 689/ 81 sulla scorta di quanto previsto dal D.L.vo 267/00 e dall'apposito Regolamento Comunale in materia di violazione ai regolamenti comunali qualora non espressamente rientranti in violazioni da leggi nazionali o regionali in materia sono fatte salve le sanzioni previste dal D. Lgs. n.380/2001.

#### **Articolo 127**

##### *Tolleranze di cantiere*

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a mt. 5:	1.00%
- per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15:	0.50%
- per le misure superiori a mt.15:	0.20%
2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della s.l.p. inferiori al 5% ferma restando la s.l.p. complessiva.

**Articolo 128**  
*Lavori non ultimati*

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelli realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 D. Lgs. 380/2001 . Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

**Articolo 129**  
*Annullamento del permesso di costruire*

Il permesso di costruire può essere annullato, quando autorizzi opere che non sono conformi a prescrizioni di regolamento edilizio, dello strumento urbanistico o che ne costituiscano violazione, ovvero risulti viziata di illegittimità.

In particolare il permesso può essere annullato:

1. quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione e rilievi planimetrici alterati;
2. quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto concessorio;
3. quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato con varianti essenziali come definite dalla normativa vigente e dal presente R.E.;
4. quando subentrano nuove previsioni urbanistiche, o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, e le opere non siano state ancora iniziate.

L'ordine di annullamento conterrà, coi termini di avvio del procedimento amministrativo di annullamento stabilito dalla legge 5 agosto 1990 n°241:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospendere i lavori;
- l'ordine di eliminare, ove è possibile, l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

**Articolo 130**  
*Sospensione dell'efficacia del permesso di costruire*

Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o dell'ufficio facente funzione analoga sospende l'efficacia del permesso di costruire quando:

- a) il costruttore ed il direttore dei lavori non abbiano comunicato l'accettazione dei rispettivi incarichi e sottoscritto, nei modi e termini fissati dal presente R.E.;
- b) il direttore dei lavori non abbia effettivamente assunto la direzione dei lavori o l'abbia abbandonata;
- c) il concessionario non abbia provveduto al versamento del contributo concessorio nella misura prevista dall'avviso e dal permesso stesso;



d) nei casi previsti dalle leggi 5 novembre 1971 n°1086 sulle opere in C.A., 5 gennaio 1991 n°10 sul contenimento energetico e legge 05 marzo 1990 n°46 in materia di impianti tecnici e relativo Regolamento approvato con D.P.R. 06 dicembre 1991 n°447.

LA sospensione dell'efficacia del permesso di costruire non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.

### **Articolo 131**

#### *Impugnazione del permesso di costruire*

Il richiedente il permesso di costruire può ricorrere contro il provvedimento amministrativo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avviso di avvenuta emanazione o diniego del permesso presentando ricorso al T.A.R. (tribunale Amministrativo Regionale) nei modi, forme e termini di legge.

Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 (sessanta) giorni dalla piena conoscenza del provvedimento amministrativo di emanazione o diniego del permesso di costruire.

## TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Articolo 132**

*Modifiche al regolamento edilizio.*

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.
3. Con l'approvazione del presente regolamento si ritiene completamente abrogato il regolamento edilizio approvato a mezzo di deliberazione del consiglio comunale n. 31 del 21/7/1976 e deliberazione della giunta regionale della Lombardia n. 10355 del 28/9/1977

### **Articolo 133**

*Abrogazione di norme preesistenti*

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con esso incompatibili .

### **Articolo 134**

*Poteri di deroga*

Nel caso il Responsabile del Servizio competente ritenesse opportuno concedere deroghe al presente regolamento, per legge, esse dovranno essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza delle disposizioni di legge.

L'autorizzazione è accordata dal Responsabile del Servizio competente previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Articolo 135**

*Modulistica allegata*