



Comune di Cornate d'Adda
Provincia di Monza Brianza

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera di C.C. n. 17 del 16.04.2004
vigente dal 19.05.2004

Modifiche:

- con delibera di C.C. n. 2 del 04.02.2005
(vigente dal 02.03.2005)
- con delibera di C.C. n. 23 del 05.04.2006
(vigente dal 05.04.2006)
- con delibera di C.C. n. 82 del 28.09.2009
(vigente dal 04.11.2009)
- Modifica con delibera di C.C. n. 36 del 24.05.2010
(vigente dal 16.06.2010)
- Modifica con delibera di C.C. n. 60 del 28.11.2011
(vigente dal 29.02.2012)
- Modifica con delibera di C.C. n. 3 del 11.02.2016
(vigente dal 28.02.2016)

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
<i>Art. 1. Principi.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 2. Ambito di applicazione.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 3. Natura giuridica</i>	<i>6</i>
<i>Art. 4. Definizioni.....</i>	<i>7</i>
TITOLO II – NORME PROCEDURALI	9
CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	9
<i>Art. 5. Manutenzione ordinaria</i>	<i>9</i>
<i>Art. 6. Manutenzione straordinaria.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 7. Restauro e risanamento conservativo.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 8. Ristrutturazione edilizia</i>	<i>11</i>
<i>Art. 9. Demolizione.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 10. Interventi per opere minori</i>	<i>12</i>
<i>Art. 11. Interventi relativi alle pertinenze.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 12 Nuova costruzione.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 13. Ristrutturazione urbanistica.....</i>	<i>13</i>
CAPO II – NORME PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	14
<i>Art. 14. Necessità, soggetti legittimati, documentazione a corredo della proposta.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 15. Procedura di approvazione</i>	<i>17</i>
CAPO III – TITOLI ABILITATIVI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA: NECESSITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE, SOGGETTI LEGITTIMATI	19
<i>Art. 16. Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 17. Attività edilizia libera.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 18. Permesso di costruire (P.d.C.).....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 19. Denuncia di inizio attività (D.I.A.)</i>	<i>22</i>
<i>Art. 19bis. Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 20. Permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio lavori (C.I.L. e C.I.L.A.) asseverata e denuncia di inizio attività: soggetti legittimati.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 20bis. Modalità di gestione informatica delle pratiche edilizie</i>	<i>25</i>
<i>Art. 21. Documentazione tecnica</i>	<i>26</i>
<i>Art. 22. Relazione illustrativa</i>	<i>29</i>
CAPO IV - LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO	31
<i>Art. 23. Avvio del procedimento del permesso di costruire: presentazione della domanda.....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 24. Permesso di costruire: istruttoria, provvedimenti interlocutori, provvedimenti finali, efficacia.....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 25. Attivazione della denuncia di inizio attività</i>	<i>33</i>
<i>Art. 25bis. Attivazione della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), della Comunicazione inizio lavori (C.I.L.) e della comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.)</i>	<i>35</i>
CAPO V - MODIFICAZIONI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	36
<i>Art. 26. Voltura</i>	<i>36</i>
<i>Art. 27. Proroga.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 28. Varianti</i>	<i>36</i>
<i>Art. 28bis. Rinnovo.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 29. Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi</i>	<i>38</i>
CAPO VI – AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE	40
<i>Art. 30. Necessità, domanda, soggetti legittimati.....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 31. Procedimento amministrativo</i>	<i>40</i>
CAPO VII – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI	42
<i>Art. 32. Certificato di agibilità</i>	<i>42</i>
<i>Art. 33. Procedimento di rilascio del certificato di agibilità</i>	<i>42</i>

Art. 34. Dichiarazione di inagibilità.....	44
CAPO VIII - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI	44
Art. 35. Sportello unico per l'edilizia	44
Art. 36. Conferenza dei servizi tra strutture interne all'Amministrazione Comunale	44
Art. 37. Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse.....	44
Art. 38. Sportello unico per le attività produttive	45
Art. 39. Parere preventivo	45
CAPO IX - VIGILANZA E SANZIONI	46
Art. 40. Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia	46
Art. 41. 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.....	46
Art. 42. Sanzioni edilizie.....	46
Art. 43. Sanzioni ambientali	47
Art. 44. Procedimento amministrativo sanzionatorio e accertamento di conformità	47
Art. 45. Certificato di destinazione urbanistica.....	48
Art. 46. Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio	48
Art. 47. Certificato inerente l'insussistenza della caratteristiche di lusso.....	49
TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	50
CAPO I - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI	50
Art. 48. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi.....	50
Art. 49. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici.....	51
Art. 50. Distanze tra costruzioni	51
Art. 51. Distanze per l'apertura di vedute.....	52
Art. 52. Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine, condutture	52
Art. 53. Distanze degli alberi dalle strade, dagli edifici e dai confini di proprietà.....	53
Art. 54. Sporti ed oggetti su spazi pubblici o di uso pubblico.....	53
CAPO II – DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE DI INSEGNE E MANIFESTI PUBBLICITARI.....	54
Art. 55. Campo di applicazione	54
Art. 56. Insegne.....	54
Art. 57. Striscioni, locandine e stendardi.....	55
Art. 58. Targhe professionali.....	55
Art. 59. Tende	55
CAPO III – DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE DEGLI APPARATI DI RICEZIONE TELEVISIVA	
SATELLITARE	56
Art. 60. Campo di applicazione e principi.....	56
Art. 61. Adempimenti per l'installazione	56
Art. 62. Collocazione delle antenne paraboliche.....	56
Art. 63. Caratteristiche delle antenne paraboliche	57
Art. 64. Controlli	57
CAPO IV - MORFOLOGIA URBANA	58
Art. 65. Toponomastica e segnaletica.....	58
Art. 66. Numeri civici.....	58
Art. 67. Chioschi, edicole, cabine telefoniche	59
Art. 68. Strade private	59
Art. 69. Marciapiedi e passaggi pedonali	60
Art. 70. Percorsi ciclabili.....	60
Art. 71. Recinzioni.....	61
Art. 72. Accessi e passi carrabili.....	62
Art. 73. Rampe.....	63
Art. 74. Spazi inedificati.....	63
Art. 75. Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	64
CAPO V – REQUISITI DEGLI EDIFICI.....	65

Art. 76. Assenza di barriere architettoniche	65
Art. 77. Caratteristiche dimensionali degli alloggi	65
Art. 78. Superfici minime dei locali	66
Art. 79. Altezze minime dei locali	66
Art. 80. Cucine e spazi di cottura	67
Art. 81. Bagni e servizi igienici	67
Art. 82. Scale	68
Art. 83. Soppalchi	68
Art. 84. Aggetti e parapetti	69
Art. 85. Ventilazione naturale	69
Art. 86. Ventilazione attivata	70
Art. 87. Illuminazione naturale	70
Art. 88. Illuminazione artificiale	72
Art. 89. Controllo del soleggiamento	72
Art. 90. Cortili	72
Art. 91. Cavedi e pozzi luce	73
Art. 92. Sotterranei e seminterrati	73
Art. 93. Vespai, intercapedini e griglie di aerazione	74
Art. 94. Gronde e pluviali	74
Art. 95. Smaltimento delle acque reflue	74
Art. 96. Locali per il deposito dei rifiuti domestici	75
Art. 97. Canne fumarie, canne di aerazione e di esalazione	76
Art. 98. Comfort igrotermico	76
Art. 99. Comfort acustico	76
Art. 100. Uso razionale delle risorse idriche	77
Art. 101. Requisiti di sicurezza delle costruzioni	77
Art. 102. Requisiti di sicurezza degli impianti	78
Art. 103. Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione	78
Art. 103bis. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto	78
CAPO VI – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	79
Art. 104. Inizio dei lavori	79
Art. 105. Richiesta e determinazione dei punti fissi	80
Art. 106. Visite ispettive	81
Art. 107. Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili	81
Art. 108. Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali	82
Art. 109. Sistemazione e bonifica delle aree edificabili	84
Art. 110. Interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi	84
Art. 111. Scavi	84
Art. 112. Demolizioni	85
Art. 113. Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo – etno - antropologici, archivistici, librari	86
Art. 114. Manomissione del suolo pubblico	87
Art. 115. Disciplina d'uso del sottosuolo	89
Art. 116. Allacciamenti ai pubblici servizi in rete	89
Art. 117. Ultimazione dei lavori	89
TITOLO IV – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO	90
Art. 118. Competenze	90
Art. 119. Composizione	91
Art. 120. Nomina e durata	91
Art. 121. Funzionamento	91
Art. 122. Incompatibilità e conflitto di interessi	92
Art. 123. Decadenza, rimozione e sospensione	93
TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	95
Art. 124. Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio	95
Art. 125. Interventi urgenti	95
Art. 126. Interventi per manufatti provvisori	95
Art. 127. Violazioni del Regolamento e sanzioni	96

Art. 128. *Entrata in vigore*96
ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Principi

In forza della propria autonomia statutaria e normativa di cui all' articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento Edilizio, nel disciplinare le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale e le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, si ispira a criteri di semplificazione, efficacia e chiarezza dei testi normativi.

Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, le disposizioni del presente Regolamento Edilizio rinviano alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

Il presente Regolamento Edilizio non deroga, ma integra, il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Per i soli aspetti igienico sanitari, in caso di contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene vigente, prevale la norma che garantisce migliori requisiti igienico sanitari.

Art. 2. Ambito di applicazione

Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'articolo 28 della legge regionale n. 12 del 2005, disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune di Cornate d'Adda, anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.

Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e alle leggi nazionali e regionali vigenti, anche agli altri regolamenti e strumenti pianificatori comunali e consortili, secondo le rispettive materie.

I poteri di deroga al Regolamento Edilizio possono essere esercitati esclusivamente ai casi di edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico, nei limiti disposti dall'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e con l'osservanza delle modalità stabilite dalla legge regionale n. 12 del 2005.

Art. 3. Natura giuridica

Il Regolamento Edilizio è finalizzato a promuovere un ordinato sviluppo edilizio-urbanistico, sia con riguardo alla sicurezza, alla funzionalità, all'estetica e all'igiene dello

spazio urbano, sia con riguardo al contemperamento degli interessi privati, mediante la disciplina dei rapporti di vicinato.

Nell'ambito di tali principi, il Regolamento Edilizio esprime prescrizioni e regole.

Le prescrizioni assumono il valore di norma obbligatoria ed hanno lo stesso valore generale ed astratto delle norme di legge.

Le regole definiscono i requisiti richiesti agli oggetti edilizi, in relazione alle esigenze fondamentali dell'utenza singola e dell'utenza sociale, stabilendo i livelli di prestazione dei requisiti ritenuti necessari per il soddisfacimento delle sopra citate finalità.

Le prescrizioni riguardano:

- le declinazioni delle diverse tipologie degli interventi edilizi;
- le norme procedurali per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi;
- le norme regolamentari dell'attività amministrativa;
- la vigilanza e l'osservanza alle norme nell'esecuzione degli interventi edilizi;
- la disciplina delle costruzioni.

Le regole riguardano:

- i requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente, allo spazio urbano e agli spazi fruibili;
- i requisiti di comfort e di sicurezza degli edifici e delle unità immobiliari.

Art. 4. Definizioni

Al fine di individuare e controllare i requisiti edilizi ed urbanistici delle trasformazioni d'uso del suolo e degli interventi edilizi, sono assunti dal presente Regolamento Edilizio i seguenti termini, di seguito elencati con le relative definizioni. In caso di termini precisati in altri strumenti normativi comunali, il Regolamento Edilizio si riferisce a tali definizioni.

Altezza netta: è la misura che si considera ai fini dell'individuazione degli spazi fruibili ed è misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso del solaio sovrastante o tra piano di pavimento finito e intradosso delle strutture emergenti dal soffitto quando il loro interesse risulti inferiore a m. 0,40.

L'altezza virtuale utile, per i locali aventi soffitti inclinati, a più pendenze o curvi, è data dal rapporto tra il volume utile dello spazio interessato e la relativa superficie utile.

Aperture: luci e vedute: per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

Carreggiata: parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio della strada definito come linea di limite della sede stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o le altre strutture laterali alle predette sedi quando transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti, arginelli e simili.

Fronte dell'edificio: è la superficie piana o curva delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,50, quali balconi, pensiline, frangisole orizzontali, ecc.

Pareti finestrate: si definisce parete finestrata, un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture aventi i requisiti di vedute. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano

Piano di un edificio: porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

Sagoma dell'edificio: figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono tutte le fronti dell'edificio stesso e i piani delle coperture (falde, lastrici solari, coperture a terrazza), compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti aventi sporgenza maggiore di m. 1,50. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio, coincide con la sua superficie coperta.

TITOLO II – NORME PROCEDURALI

CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 5. Manutenzione ordinaria

Sono classificati quali manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 let. a) del D.P.R. 380/2001, gli interventi edilizi 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.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si riportano attività che possono essere annoverate nell'intervento edilizio di cui al presente articolo:

- rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;
- apertura e chiusura dei vani porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
- realizzazione di piccole opere murarie come creazioni di nicchie e muretti;
- riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi, anche realizzati con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell'edificio;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
- applicazioni di zanzariere o tende da sole;
- riparazione delle recinzioni con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente;
- installazione di grate alle finestre;
- riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;

- manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nei giardini o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere;
- installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralici, voliere, giochi per bambini, barbecue.

Art. 6. Manutenzione straordinaria

Sono classificati quali manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 let. b) del D.P.R. 380/2001, gli interventi edilizi che riguardano 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si riportano attività che possono essere annoverate nell'intervento edilizio di cui al presente articolo:

- consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse;
- realizzazione e integrazione dei servizi igienici e di quelli tecnologici;
- realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
- modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;
- riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse;
- interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Art. 7. Restauro e risanamento conservativo

Sono classificati quali restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 comma 1 let. c) del D.P.R. 380/2001, gli interventi edilizi 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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi, il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente.

Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o di superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia; gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi, ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

Restano ferme la definizione e le procedure inerenti gli interventi di restauro previste dall'articolo 29 e seguenti del D. Lgs. 42/2004.

Art. 8. Ristrutturazione edilizia

Sono classificati quali ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 let. d) del D.P.R. 380/2001, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza tramite rilievo fotografico e rilievo volumetrico oggetto di perizia giurata. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente e devono essere acquisiti i relativi titoli paesaggistici.

Sono ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti, ai sensi del capo I del titolo IV della legge regionale n. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 9. Demolizione

Sono classificati quali demolizioni, gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività e devono garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dell'area che deve risultare complanare.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

La demolizione di opere realizzate senza titolo abilitativo possono essere demolite senza presentazione di procedimento amministrativo.

Art. 10. Interventi per opere minori

Sono classificati quali opere minori, gli interventi volti alla realizzazione di distintivi urbani, cartellonistica murale o a struttura autoportante, impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, monumenti ed edicole funerarie, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

Interventi edilizi minori: sono tali le tipologie di opere edilizie che ai sensi dell'art. 4.3.1 e 4.3.3 delle NTA del Piano delle Regole hanno le caratteristiche di esclusione dal computo della Slp.

Inoltre ricadono in questa tipologia ai fini del recupero abitativo dei sottotetti:

1. la modifica delle falde delle coperture che comportano un innalzamento medio della facciata dell'edificio pari a 0,50 m;
2. l'apertura di abbaini per il raggiungimento dei rapporti minimi aeroilluminanti.

Le suddette opere edilizie non vengono considerate quali interventi di nuova costruzione. Sono altresì interventi edilizi minori i manufatti da giardino quali le casette in legno, i ricoveri per attrezzi da giardino, cucce, i barbecue e le voliere fisse, quando non superino i 6 mq di superficie ed i 250 cm di altezza e possono essere realizzati con C.I.L. qualora:

- realizzati con materiali e tecniche tali da renderli facilmente amovibili;
- realizzati senza la posa di fondazione in c.a. o altro materiale impermeabile.

Il superamento dei limiti di cui al precedente comma comporta la necessità di conseguire titolo edificatorio di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo con la verifica degli indici urbanistici come nuova costruzione.

I manufatti da giardino sono ammessi nei giardini di pertinenza delle abitazioni su tutto il territorio, ad eccezione delle zone E del Piano delle Regole del PGT.

Art. 11. Interventi relativi alle pertinenze

Sono classificati quali pertinenze, le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l'esclusione di aree nude e inedificate, quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili. Sono altresì ricompresi fra le pertinenze, i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti, quali pergolati, ripostigli, vani per ricovero attrezzi, legnaie, gazebo.

Art. 12 Nuova costruzione

Sono classificati quali nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 let. e) del D.P.R. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle altre categorie edilizie. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al penultimo punto elenco del presente articolo;
- 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 inedito;
- 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 ~~ancorché~~ e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- 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 consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
- gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Sono infine interventi di nuova costruzione, la realizzazione di depositi merci o di materiale, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

Art. 13. Ristrutturazione urbanistica

Sono classificati quali interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 3 comma 1 let. f del D.P.R. 380/2001 quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

CAPO II – NORME PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 14. Necessità, soggetti legittimati, documentazione a corredo della proposta

In tutti i casi specificatamente previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio, l'esecuzione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, è subordinata all'approvazione di piani attuativi ai sensi delle norme vigenti in materia.

Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata, i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano. La proposta di piano attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso dei proprietari.

La proposta di piano attuativo può essere presentata ai sensi del comma 4 dell'art. 12 della L.R. 12/2005 dal concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituitesi in consorzio ai sensi dell'art. 27 comma 5 della L. n. 166/2002. In questo caso, il Sindaco, entro 10 giorni dalla presentazione del piano attuativo, procede all'attivazione la procedura prevista dall'art. 27 comma 5 della L. 166/2002. Quest'ultima prevede che il Sindaco diffidi i proprietari che non hanno aderito al consorzio ad attuare le indicazioni del piano attuativo assegnando un termine di novanta giorni, mediante la sottoscrizione della convenzione stipulata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, deve indicare:

- generalità del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero di codice fiscale del richiedente;
- generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- localizzazione e ubicazione dell'area, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'area oggetto dell'intervento ;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientale, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'area oggetto dell'intervento;
- indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata.

La domanda tesa all'ottenimento dell'approvazione di piano attuativo, deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

La proposta di piano attuativo, deve essere corredata dalla documentazione individuata dalla deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 1997 n. 6/30267 e successive modificazioni e integrazioni e da quella prevista dalla normativa vigente che si riporta a titolo di esempio di seguito:

1. PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE

- Relazione circa i caratteri e l'entità del progetto, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni del P.G.T. vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo e della definizione, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, degli

indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso e dei vincoli edilizi e paesaggistici gravanti sulle aree;

- Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente, dell'aerofotogrammetrico e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate dal progetto di piano;
- Estratto catastale con l'individuazione delle aree interessate dal progetto di piano e l'indicazione degli immobili e delle aree interessate, con relativo elenco e titoli di proprietà.
- Rilievo topografico e restituzione plani-altimetrica quotata dello stato di fatto dell'area, con l'individuazione di eventuali manufatti e degli esemplari arborei esistenti, almeno in scala 1:500. Il rilievo deve essere completo dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione e delle infrastrutture a rete esistenti, con adeguata estensione al contesto di intervento;
- Rilievo fotografico dell'area e delle zone limitrofe con planimetria riportante i punti di vista;
- Progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, le aree previste in cessione all'amministrazione comunale nonché le opere di sistemazione delle aree libere. A titolo esemplificativo si riporta un elenco di tavole ed elaborati da produrre:
 - planivolumetrico con verifiche urbanistiche relative al progetto proposto con indicazione e dimostrazione analitica della superficie fondiaria e delle aree a standard previste in cessione/asservimento;
 - planimetria delle urbanizzazioni esistenti e quelle di progetto;
 - planimetria riportante la sistemazione delle aree a verde sia pubbliche che private;
 - piante, prospetti e sezioni degli edifici previsti dal progetto;
 - sezioni ambientali estese alle aree limitrofe all'area d'intervento riportanti le quote naturali del terreno, le quote di progetto, gli sterri e i riporti;
 - indagine geognostica-ambientale comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente eventuali condizioni alle quale l'intervento dovrà essere subordinato, ove necessaria;
 - analisi e studio dell'impatto viabilistico ove necessario;
 - relazione attestante la verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica;
 - Documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica;
 - Schema di convenzione;
 - Progetto delle opere di urbanizzazione composto da planimetrie, sezioni e prospetti in scala opportuna e computo metrico estimativo.
 - Impatto acustico ai sensi della L. 447/1995;
 - parere del gestore del servizio di fognatura in merito ad eventuali ampliamenti della rete esistente;
 - rilievo fotografico dei luoghi e inserimento delle opere previste nel piano oppure rendering o altre forme di rappresentazione delle stesse inserite nel contesto urbano.

2. PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE

- Relazione circa i caratteri e l'entità del progetto, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni del P.G.T. vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo e

della definizione, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, degli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso e dei vincoli edilizi e paesaggistici gravanti sulle aree;

- Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente, dell'aerofotogrammetrico e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate dal progetto di piano;
- Estratto catastale con l'individuazione delle aree interessate dal progetto di piano e l'indicazione degli immobili e delle aree interessate, con relativo elenco e titoli di proprietà.
- Rilievo topografico e restituzione plani-altimetrica quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, con l'individuazione degli esemplari arborei esistenti, almeno in scala 1:500. Il rilievo deve essere completo dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione e delle infrastrutture a rete esistenti, con adeguata estensione al contesto di intervento;
- Rilievo fotografico dell'area e delle zone limitrofe con planimetria riportante i punti di vista;
- Progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, le aree previste in cessione all'amministrazione comunale nonché le opere di sistemazione delle aree libere. A titolo esemplificativo si riporta un elenco di tavole ed elaborati da produrre:
 - planivolumetrico con verifiche urbanistiche relative al progetto proposto con indicazione e dimostrazione analitica della superficie fondiaria e delle aree a standard previste in cessione/asservimento;
 - planimetria delle urbanizzazioni esistenti e quelle di progetto;
 - planimetria riportante la sistemazione delle aree a verde sia pubbliche che private;
 - piante, prospetti e sezioni degli edifici previsti dal progetto e rappresentazione dello stato comparativo con gli edifici esistenti;
 - sezioni ambientali estese alle aree limitrofe all'area d'intervento riportanti le quote naturali del terreno, le quote di progetto, gli sterri e i riporti, con particolare riferimento ai profili verso gli spazi pubblici;
 - indagine geognostica-ambientale comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente eventuali condizioni alle quale l'intervento dovrà essere subordinato, ove necessaria;
 - relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - analisi e studio dell'impatto viabilistico ove necessario;
 - relazione attestante la verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica;
 - Documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica;
 - Schema di convenzione;
 - Progetto delle opere di urbanizzazione composto da planimetrie, sezioni e prospetti in scala opportuna e computo metrico estimativo.
 - Impatto acustico ai sensi della L. 447/1995;
 - parere del gestore del servizio di fognatura in merito ad eventuali ampliamenti della rete esistente;

- rilievo fotografico dei luoghi e inserimento delle opere previste nel piano oppure rendering o altre forme di rappresentazione delle stesse inserite nel contesto urbano.

Art. 15. Procedura di approvazione

L'istruttoria della proposta di **piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del P.G.T. o di sua variante di iniziativa privata**, è condotta dal Settore Edilizia Urbanistica SUAP ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, nel termine di 90 giorni decorrenti dalla data di presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005. La proposta del piano attuativo viene altresì pubblicata nell'apposita sezione dell'amministrazione trasparente del sito comunale e deve essere preceduta dalle eventuali valutazioni di tipo ambientali.

Il suddetto termine, può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento 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 90 giorni decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

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

La deliberazione di adozione, in caso di istruttoria favorevole, deve essere proposta al Consiglio Comunale entro il termine suddetto ed è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 15 giorni lavorativi consecutivi, decorrenti dal primo giorno di pubblicazione 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.

Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, nel Parco Adda Nord, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, allo stesso, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del presente articolo, decorsi i quali si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma.

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.

In caso di osservazioni ed opposizioni presentate che andrebbero a modificare in maniera sostanziale il piano attuativo, modificandone radicalmente la dislocazione piano altimetrica e la consistenza delle aree di interesse pubblico o ad uso pubblico, lo stesso dovrà essere riadottato dal Consiglio Comunale.

In caso di **piano attuativo di iniziativa privata che introduce varianti agli atti di P.G.T.**, i tempi di istruttoria comunale sono i medesimi di quelli conformi. I documenti

costituenti il piano, entro 90 giorni dall'adozione in Consiglio Comunale, sono depositati, a pena dell'inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per 30 giorni continuativi.

Nei successivi 30 giorni è possibile presentare osservazioni. Il deposito nella segreteria comunale e la pubblicazione sul sito comunale degli stessi viene pubblicizzato tramite BURL e con avviso su un quotidiano o periodico a diffusione locale. Successivamente il Comune provvede alla trasmissione agli Enti competenti del piano attuativo ai sensi dell'art. 13 comma 5 e seguenti, a secondo dell'atto di P.G.T. o di strumento urbanistico sovralocale che si viene a modificare.

Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente, a pena d'inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo.

In caso di piano attuativo in variante agli atti di P.G.T. devono essere preventivamente esperite le procedure inerenti la Valutazione Ambientale Strategica/Valutazione di Impatto Ambientale previsti dalla normativa settoriale.

Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alla legge regionale n. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

CAPO III – TITOLI ABILITATIVI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA: NECESSITÀ, AMBITO DI APPLICAZIONE, SOGGETTI LEGITTIMATI

Art. 16. Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non si applicano le disposizioni del presente capo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 44 e seguenti del D.P.R. n. 207/2010.

Art. 17. Attività edilizia libera

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004, i seguenti interventi ai sensi dell'art. 6 comma 1 del D.P.R. 380/2001 possono essere eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, e più in particolare tramite:

1. Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) libera:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 5 del presente Regolamento;
- gli 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;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.
- Strutture temporanee di cantiere.

- gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominata inferiore a 12 kW;

La C.I.L. libera, redatta sulla modulistica reperibile sul portale dello Sportello Unico dell'Edilizia può pervenire anche in via telematica tramite lo stesso sportello, reperibile nella home page del sito comunale.

2. Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) con obbligo di comunicazione:

- le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dal Piano delle Regole del P.G.T., ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del centro storico e dei nuclei di antica formazione individuati dal Piano delle Regole del P.G.T.;
- le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;

La C.I.L. con obbligo di comunicazione, redatta sulla modulistica reperibile sul portale dello Sportello Unico dell'Edilizia deve pervenire anche in via telematica tramite lo stesso sportello, reperibile nella home page del sito comunale.

3. Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.):

- gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 6 comma 2 let. a) del D.P.R. 380/2001, ossia:
- le opere e le modifiche che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne e le opere necessarie per integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso,
- gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

E dall'art. 6 comma 2 let. e-bis) del D.P.R. 380/01 ossia:

- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali;
- ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa;

La C.I.L.A., redatta sulla modulistica reperibile sul portale dello Sportello Unico dell'Edilizia deve pervenire obbligatoriamente in via telematica tramite lo stesso sportello, reperibile nella home page del sito comunale e con deposito di una copia cartacea presso il protocollo comunale.

Il progettista abilitato nella relazione dovrà:

- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto di C.I.L.A.
- b) attestare che ricorrano le condizioni prescritte dall'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- c) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli

strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

Art. 18. Permesso di costruire (P.d.C.)

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e alle disposizioni regionali tutti gli interventi edilizi.

- 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 modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel nucleo di antica formazione, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione del fabbricato con modifica della sagoma per gli edifici individuati dalla delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 06.03.2014.

Sono altresì sottoposti a permesso di costruire ai sensi della L.R. 12/2005:

- i mutamenti di destinazione d'uso, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzata alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali;
- le nuove costruzioni realizzate in aree agricole;
- tutti gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire, redatta sulla modulistica reperibile sul portale dello Sportello Unico dell'Edilizia deve pervenire obbligatoriamente in via telematica tramite lo stesso sportello, reperibile nella home page del sito comunale e con deposito di una copia cartacea presso il protocollo comunale e deve contenere tutti i seguenti dati:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero di codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione della domanda, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- generalità dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione della domanda, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato

successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la procura digitale al progettista e d.l.;

- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- Documentazione tecnica di cui al successivo art. 20.
- Eventuale procura digitale per la presentazione di tutta la documentazione riguardante il permesso di costruire,
- Dichiarazione di assolvimento marche da bollo.

Alla domanda deve essere, altresì, allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 19. Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

I seguenti interventi che sono soggetti a permesso di costruire possono alternativamente essere realizzati in forza di denuncia di inizio attività (D.I.A.), fatte salve le prescrizioni di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 riguardante l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura e i mutamenti di destinazione d'uso, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzata alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali e tutti gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo:

- 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 modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel nucleo di antica formazione, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione del fabbricato comportanti modifica della sagoma per gli edifici individuati dalla delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 06.03.2014.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo.

La denuncia d'inizio attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;

- numero di codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
- generalità dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio;
- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento
- Eventuale procura digitale per la presentazione di tutta la documentazione riguardante la D.I.A..

Alla denuncia di inizio attività deve essere, altresì, allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dal presente Regolamento Edilizio.

Nei casi in cui per l'intervento edilizio prospettato siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, alla denuncia di inizio attività deve essere allegato il relativo calcolo; il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal deposito della D.I.A., fatta comunque salva la possibilità per il Comune di richiedere, anche successivamente al predetto termine, eventuali integrazioni, da corrispondersi secondo le modalità definite dalla normativa vigente.

La realizzazione degli interventi 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 decreto legislativo n. 42/04.

La D.I.A., redatta sulla modulistica reperibile sul portale dello Sportello Unico dell'Edilizia deve pervenire obbligatoriamente in via telematica tramite lo stesso sportello, reperibile nella home page del sito comunale e con deposito di una copia cartacea presso il protocollo comunale.

Il progettista abilitato nella relazione dovrà:

- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della denuncia di inizio attività;
- b) attestare che ricorrano le condizioni prescritte dalla normativa regionale;
- c) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

Art. 19bis. Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

Sono assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) i seguenti interventi edilizi ad esclusione di quelli di attività libera e permesso di costruire:

- la realizzazione di infrastrutture per le telecomunicazioni elettroniche ai sensi dell'art. 45 della L.R. 7/2012;
- interventi di ristrutturazione edilizia che esulano dall'art. 10 c. 1 let. c) del D.P.R. 380/01;
- 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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e che non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
- Le varianti a permessi di costruire comportanti modifiche di sagoma per immobili compresi nel nucleo di antica formazione ed esclusi dalla delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 06.03.2014;
- Interventi di demolizione e ricostruzione di immobili comportanti modifiche di sagoma per immobili compresi nel nucleo di antica formazione ma esclusi dalla delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 06.03.2014;
- le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. Tali varianti possono essere comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

La S.C.I.A., redatta sulla modulistica reperibile sul portale dello Sportello Unico dell'Edilizia, deve pervenire obbligatoriamente in via telematica tramite lo stesso sportello, reperibile nella home page del sito comunale e con deposito di una copia cartacea presso il protocollo comunale.

Il progettista abilitato nella relazione dovrà:

- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della segnalazione certificata di inizio attività;
- b) attestare che ricorrano le condizioni prescritte dall'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale;
- c) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

Art. 20. Permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione di inizio lavori (C.I.L. e C.I.L.A.) asseverata e denuncia di inizio attività: soggetti legittimati

Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire nonché a presentare denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione di inizio lavori (C.I.L. e C.I.L.A.), i seguenti soggetti:

- il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;

- il rappresentante legale del proprietario;
- il titolare di diritto di superficie;
- l'usufruttuario, nei limiti di cui all'articolo 986 del Codice Civile;
- l'enfiteuta;
- il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

I soggetti legittimati a presentare domande per i titoli abilitativi e per la presentazione degli altri procedimenti edilizi, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi, nei modi stabiliti dall'art. 23.

Art. 20bis. Modalità di gestione informatica delle pratiche edilizie

Le domande tese all'ottenimento di **permesso di costruire**, nonché le **denunce di inizio attività**, le **segnalazioni certificate di inizio attività** e le **comunicazioni asseverate e non di inizio lavori**, riguardanti sia l'edilizia residenziale che produttiva, devono essere inoltrate in via telematica tramite il portale dello Sportello Unico dell'Edilizia (raggiungibile tramite il link sulla home page del sito comunale).

Tutti i documenti devono essere prodotti in formato .pdf/A e devono essere sottoscritti con firma digitale in formato .p7m.

In caso di assenza di firma digitale da parte del titolare della richiesta, lo stesso potrà delegare la gestione della stessa al tecnico incaricato, o altra persona di fiducia, con procura digitale (predisposta sull'apposito modulo), per la gestione complessiva del procedimento, fino all'acquisizione/dichiarazione di agibilità.

I documenti devono essere sottoscritti digitalmente dal progettista e dal richiedente (o procuratore).

La documentazione inoltrata dovrà avere complessivamente dimensione massima di 20 Mb per pratica, fatti salvi eventuali casi specifici convenuti con lo Sportello Unico dell'Edilizia, la cui trasmissione potrà avvenire tramite depositi digitali temporanei o dvd.

Oltre alla presentazione on-line delle pratiche edilizie deve essere depositata una copia cartacea firmata dal solo procuratore di tutti gli elaborati (tavole+atti) con l'apposita dichiarazione di rispondenza della stessa con i file inseriti nel portale.

In caso di richiesta di Permesso di Costruire convenzionato e in deroga al P.G.T. devono essere depositate n. 2 copie cartacee di tutti gli elaborati (tavole+atti).

La/Le copia/e cartacea/e devono essere depositate presso il Protocollo dell'Ente entro 3 giorni lavorativi dall'inserimento nel sistema informatico.

Le pratiche depositate presso l'Ente o inserite nel sistema informatico in difformità dai suddetti requisiti dovranno essere conformate agli stessi e saranno dichiarate improcedibili.

Le tempistiche di istruttoria decorrono dalla presentazione della documentazione completa da parte del richiedente o dal suo procuratore, in formato digitale, e più in particolare l'avvio del procedimento è considerato data di trasmissione tramite pec dal portale dello sportello alla pec comunale.

Tutte le dichiarazioni inerenti il processo edilizio (inizio lavori, fine lavori, etc.) devono pervenire in formato digitale tramite il portale secondo i formati digitali sopra esposti.

Art. 21. Documentazione tecnica

Le domande tese all'ottenimento di **permesso di costruire**, nonché le **denunce di inizio attività**, le **segnalazioni certificate di inizio attività** e le **comunicazioni di inizio lavori (C.I.L. e C.I.L.A.)** devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.

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, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente, del progettista (con relativo timbro professionale), del direttore dei lavori (con relativo timbro professionale) e del rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori (se previsti dalla normativa in fase di deposito).

In tutti gli elaborati cartacei, dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, delle dimensioni Uni A4, per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.

Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore ovvero richiesti dal competente ufficio comunale, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:

In ogni caso e per qualsiasi tipologia di intervento e comunque soggetti a valutazione da parte del Settore Edilizia Urbanistica SUAP:

- a) estratto mappa catastale in scala idonea, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed esteso alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
- b) stralcio del P.G.T. vigente e di quello eventualmente adottato, con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a piano attuativo, dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;
- c) planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala idonea ed estesa alle aree limitrofe per una profondità idonea, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;

- eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto, con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc...;
 - presenza di eventuali infrastrutture e impianti (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;
- d) rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;
- e) planimetria generale di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
- limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione di aree scoperte e formazione di giardini e la quota di campagna ai sensi dell'art. 4.12 delle N.T.A. del piano delle Regole;
- f) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici – edilizi ed urbanistici previsti dal P.G.T. vigente ed eventualmente adottato;
- g) ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo, necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti uffici comunali;
- h) esame dell'impatto paesistico del progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, come da modulistica approvata ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR con DGR 7/11045 del 8.11.2002 facendo riferimento *alla tavola DP1-08 del Piano del Governo del Territorio per la "classe di sensibilità paesistica dei luoghi"*.

Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:

- i) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;
- j) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio, con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani

accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno, infine, essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;

- k) rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- l) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- m) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli immobili;
- n) esame dell'impatto paesistico del progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, come da modulistica approvata ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR con DGR 7/11045 del 8.11.2002 facendo riferimento *alla tavola DP1-08 del Piano del Governo del Territorio per la "classe di sensibilità paesistica dei luoghi"*.
- o) pareri acquisiti (ASL, Vigili del fuoco, ARPA, Terna, Pedemontana, ecc.) o da acquisire tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia. Devono essere esplicitati i pareri da richiedere secondo le modalità previste dall'Ente di riferimento;
- p) rappresentazione del progetto e delle sistemazioni esterne tramite rendering, inserimenti fotografici dello stato di progetto nel contesto urbano

interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:

- q) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dal formato UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura, nonché la loro verifica;
- r) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc..., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- s) per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;

- t) per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- u) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli immobili;
- v) esame dell'impatto paesistico del progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, come da modulistica approvata ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR con DGR 7/11045 del 8.11.2002 facendo riferimento *alla tavola DP1-08 del Piano del Governo del Territorio per la "classe di sensibilità paesistica dei luoghi"*.
- w) pareri acquisiti (ASL, Vigili del fuoco, ARPA, Terna, Pedemontana, ecc.) o da acquisire tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia. Devono essere esplicitati i pareri da richiedere secondo le modalità previste dall'Ente di riferimento;
- x) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc...) in scala 1:50;
- y) nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione di aree scoperte e formazione di giardini;
- z) rappresentazione del progetto e delle sistemazioni esterne tramite rendering, inserimenti fotografici dello stato di progetto nel contesto urbano

Varianti:

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

Art. 22. Relazione illustrativa

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

La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, deve in particolare contenere:

- descrizione dell'area d'intervento e sua classificazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e, qualora ne ricorra il caso, nello strumento attuativo;
- tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- caratteri dell'intervento edilizio;
- descrizione delle opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, e ad ogni altro servizio o allacciamento necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto;
- descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi ai servizi e agli impianti tecnologici e alla sicurezza;
- calcolo delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative;
- descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo.

Nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico - sanitario con informazioni relative a:

- genere di attività da insediare;
- numero di addetti previsti;
- descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
- indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
- precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici o nocivi.

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

- conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità degli impianti alle vigenti norme per la sicurezza;
- conformità con la vigente normativa in materia di scarichi civili o industriali;
- conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- conformità con la vigente legislazione in materia di contenimento dei consumi energetici.

CAPO IV - LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Art. 23. Avvio del procedimento del permesso di costruire: presentazione della domanda

La domanda tesa all'ottenimento di permesso di costruire, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, deve essere inoltrata telematicamente come indicato all'art. 20bis, e presentata la copia cartacea all'Ufficio Protocollo entro 3 giorni lavorativi dall'inoltro telematico, nei giorni e nelle ore specificatamente previste.

Lo sportello Unico Edilizia, entro dieci giorni dal ricevimento, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Ogni domanda deve concernere un unico procedimento abilitativo.

L'esame delle domande avviene secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Art. 24. Permesso di costruire: istruttoria, provvedimenti interlocutori, provvedimenti finali, efficacia

Entro il termine di quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il parere dei vigili del fuoco, ove necessario in ordine al rispetto della normativa antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme sull'efficienza energetica, il parere della Commissione paesaggio, nonché degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente e alla strumentazione urbanistica vigente ed adottata, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, mediante provvedimento interlocutorio, 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 Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

L'integrazione documentale a soddisfacimento delle esigenze istruttorie rappresentate, deve essere presentata dal richiedente entro e non oltre quarantacinque giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio; l'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'integrazione documentale, comporta la decadenza di diritto della relativa domanda.

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 presentato, può, nello stesso termine di cui al comma 1, richiedere mediante provvedimento interlocutorio, tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro quindici giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 1.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, 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 l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete alla amministrazione comunale, il rilascio del relativo atto di assenso deve avvenire entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza, fatta salva l'indizione della conferenza di servizi in assenza del parere della Soprintendenza. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4, del d.p.r. 380/2001. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

La relazione di cui al comma 1, deve contenere:

- i dati del soggetto richiedente e del progettista;
- le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
- atti di assenso, comunque denominati, acquisiti;
- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

Il provvedimento finale, è adottato dal responsabile del Settore Edilizia Urbanistica Suap, entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6.

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art. 38 della L.R. 12/2005, dell'avvenuta emanazione del provvedimento finale deve essere dato avviso agli interessati, al domicilio da questi indicato.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire, è data notizia al pubblico mediante pubblicazione su all'albo pretorio on-line ai sensi dell'articolo 32 della Legge 69/2009 e s.m.i..

I termini di cui ai commi 1 e 8 del presente articolo, sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio- assenso, fatti salvi i casi

in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le particolari disposizioni.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 17 comma 5, del presente Regolamento edilizio, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 25. Attivazione della denuncia di inizio attività

La denuncia di inizio attività ai sensi art. 41 della L.R. 12/2005, deve essere inoltrata telematicamente ai sensi dell'art. 23 del presente regolamento e presentata in formato cartaceo all'Ufficio Protocollo entro 3 giorni lavorativi dall'inoltro telematico, nei giorni e nelle ore specificatamente previste.

Ogni denuncia di inizio attività deve concernere un unico procedimento abilitativo.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve, presentare nelle modalità sopra esposte, la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al presente Regolamento Edilizio, nonché il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio e di quelle igienico-sanitarie e relative all'efficienza energetica.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare al competente ufficio comunale la data di ultimazione dei lavori tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia digitale.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al terzo comma decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, 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. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte dell'Amministrazione Comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il responsabile dello Sportello Unico Edilizia ~~competente ufficio comunale~~, ove entro il termine indicato al terzo comma sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Il certificato di collaudo deve essere, trasmesso tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia digitale contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

Art. 25bis. Attivazione della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), della Comunicazione inizio lavori (C.I.L.) e della comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.)

La segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dei combinati disposti degli art. 19 L. 241/90 e art. 22 del D.P.R. 380/01, la C.I.L. e la C.I.L.A. di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/01, devono essere inoltrate telematicamente ai sensi dell'art. 23 del presente regolamento e presentata all'Ufficio Protocollo entro 3 giorni dall'inoltro telematico, nei giorni e nelle ore specificatamente previste.

Ogni S.C.I.A., C.I.L. e C.I.L.A. devono concernere un unico procedimento abilitativo.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la SCIA, deve inoltrare telematicamente con le modalità esposte nell'art. 20bis la segnalazione certificata di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al presente Regolamento Edilizio, nonché il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio e di quelle igienico-sanitarie e relative all'efficienza energetica e solo per le C.I.L.A che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

La SCIA, CIL e CILA è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

Il professionista inoltra telematicamente la comunicazione di fine lavori tramite il portale dello Sportello.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo storico-artistico paesaggistico-ambientale di cui al D. Lgs. 42/04 la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, oppure ad altro Ente, il relativo atto di assenso deve essere allegato alla documentazione di cui sopra. Diversamente la S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. risulterà mancante dei requisiti e presupposti necessari per la realizzazione dell'intervento.

In alternativa a quanto sopra indicato circa tutti i pareri a corredo della S.C.I.A. è facoltà dell'interessato avvalersi dei disposti dell'art. 23-bis del D.P.R. 380/01 che prevede l'espressa richiesta di quest'ultimo allo Sportello Unico Edilizia di acquisire tutti gli atti di assenso preliminarmente o contestualmente al deposito della S.C.I.A. stessa.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine di 30 giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la segnalazione certificata di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Il certificato di collaudo deve essere trasmesso, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, al competente ufficio comunale.

CAPO V - MODIFICAZIONI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Art. 26. Voltura

Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo abilitativo edilizio, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.

In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve inoltrare telematicamente, ai sensi dell'art. 23 del presente regolamento, allo Sportello Unico Edilizia, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il competente ufficio comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al titolo abilitativo edilizio originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

L'atto di voltura del titolo edilizio viene emesso esclusivamente per i Permessi di Costruire rilasciati e in corso di efficacia.

Per gli altri titoli edilizi la trasmissione della comunicazione di voltura equivale a presa d'atto della variazione della titolarità.

Art. 27. Proroga

I termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori possono essere prorogati, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del soggetto intestatario del titolo abilitativo edilizio.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato del responsabile dello sportello unico Edilizia, esclusivamente per le motivazioni indicate al comma 2-bis dell'art. 15 del D.P.R. 380/01, ossia qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione Comunale o dell'Autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

L'eventuale proroga è rilasciata dal responsabile dello Sportello Unico Edilizia, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e comunque entro il periodo di validità del titolo abilitativo edilizio originario.

In caso di diniego alla richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori, la prosecuzione degli stessi è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo edilizio per le opere mancanti.

Art. 28. Varianti

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

In relazione all'entità delle modificazioni, le varianti si distinguono in:

varianti ordinarie

- a) varianti a permessi di costruire già rilasciati, a denunce di inizio attività già presentate, a segnalazioni certificate di inizio attività già presentate, a C.I.L.A già presentate. 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;
- b) le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che esulano dalle varianti di cui alla lettera a) e che non siano riconducibili alle varianti sostanziali, siano tali cioè da non alterare le linee principali dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la superficie lorda di pavimento, la distanza dalle proprietà confinanti.

varianti sostanziali

Sono varianti sostanziali, le modifiche consistenti in uno o più dei seguenti mutamenti:

- mutamento delle destinazione d'uso dell'intero edificio o di singole unità immobiliari;
- aumento della superficie coperta;
- aumento dell'altezza dell'edificio;
- aumento del numero dei piani;
- aumento della superficie lorda di pavimento;
- riduzione delle distanze dal confine con proprietà di terzi finitime, riduzione delle distanze dagli spazi pubblici, riduzione delle distanze con costruzioni finitime.

Qualora, nel corso della realizzazione degli interventi, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio intenda apportare modifica alle opere assentite, dovranno essere osservate le seguenti procedure.

La realizzazione di varianti ordinarie di cui alla lettera a), è subordinata a C.I.L.A. o a S.C.I.A. da inoltrare ai sensi dell'art. 20bis del presente regolamento, prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori; è comunque fatta salva la facoltà degli interessati di richiedere il rilascio di permesso di costruire.

La realizzazione di varianti ordinarie di cui alla lettera b), è subordinata all'ottenimento di titolo abilitativo edilizio, da inoltrare ai sensi dell'art. 20bis del presente regolamento, nei modi e nei termini previsti dalle norme vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti ordinarie di cui ai precedenti commi hanno carattere di accessorietà rispetto al provvedimento abilitativo originario e non comportano novazione dei termini temporali di efficacia dello stesso.

Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e inoltrare ai sensi dell'art. 23 del presente regolamento, progetto di variante conforme, secondo le norme relative all'ottenimento di permesso di costruire ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia di inizio attività. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo titolo abilitativo edilizio.

In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

Art. 28bis.Rinnovo

Il rinnovo del permesso di costruire presuppone la sopravvenuta inefficacia dell'originario titolo abilitativo edilizio e costituisce, a tutti gli effetti, un nuovo permesso di costruire.

La richiesta di rinnovo deve pervenire dall'avente titolo, inviata telematicamente, corredata da un'asseverazione del professionista che ha redatto il progetto del permesso di costruire oggetto di rinnovo o, altro professionista incaricato, contenente il rispetto della strumentazione urbanistica vigente, ed eventualmente adottata, il rispetto delle norme antisismiche, il rispetto del regolamento edilizio, il rispetto delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, e all'efficienza energetica.

Il rinnovo è rilasciata dal responsabile dello Sportello Unico Edilizia, entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta e comporterà l'adeguamento del contributo di costruzione alle tabelle oneri e costo di costruzione vigenti alla data del rinnovo.

L'avvio del procedimento per il rinnovo del permesso avrà efficacia all'avvenuto deposito telematico, di tutta documentazione in esso indicata.

Il termini per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di rilascio dell'atto di rinnovo e quello per ultimare l'intervento non potrà essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.

Art. 29.Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve darne immediata comunicazione telematica al competente ufficio comunale.

La comunicazione, redatta in formato digitale deve essere sottoscritta sia dal richiedente, che dal direttore lavori e dall'impresa esecutrice, o loro procuratori e deve essere inoltrata tempestivamente allo Sportello Unico Edilizia e deve contenere:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- estremi del titolo abilitativo edilizio cui l'intervento si riferisce;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
- nel caso di sostituzione del direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del direttore dei lavori sostituito e del direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.

Nel caso in cui la nomina del nuovo direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione telematica allo Sportello Unico Edilizia.

CAPO VI – AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

Art. 30. Necessità, domanda, soggetti legittimati

I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dal D. Lgs. 42/04, hanno l'obbligo di sottoporre al Parco Adda Nord e nei casi di subdelega allo Sportello Unico Edilizia, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

La presentazione di domande tese all'ottenimento di permessi di costruire ovvero l'efficacia delle denunce di inizio attività, le segnalazioni certificate di inizio attività, le comunicazioni inizio attività (CIL e CILA) inerenti beni ambientali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura dell'interessato, dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 142 del D. Lgs. 42/04, con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia (D.G.R. IX/2727 del 22.12.2011).

Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra, gli interventi di:

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

Alla domanda, inoltrata in formato digitale con le modalità previste dall'art. 20bis del presente regolamento e in forma cartacea all'Ufficio Protocollo entro 3 giorni lavorativi dall'inoltro telematico, nei giorni e nelle ore specificatamente previste, deve essere allegata la documentazione indicata nell'abaco contenuto nell'allegata appendice A della deliberazione di Giunta Regionale n. IX/2727 del 22.12.2011 e ogni altra documentazione, dichiarazione, asseverazione, attestazione, comunque denominata, necessaria per comprovare e documentare i requisiti previsti dalla legge.

Per interventi di lieve entità si rimanda al D.P.R. 139/2010 del 09.07.2010 - Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, ai sensi dell'art. 146 comma 9 del D. Lgs. 42/04 ed ai disposti della D.G.R. n. IX/2727 del 22.12.2011.

Art. 31. Procedimento amministrativo

Il procedimento amministrativo ordinario per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è normato dall'art. 146 del D. Lgs. 42/04 e dalla DGR IX/2727 del 22.12.2011 a cui si fa espresso riferimento.

Il procedimento amministrativo con procedura semplificata per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità è normato, dal D.P.R. 139/10 ed ai disposti della D.G.R. n. IX/2727 del 22.12.2011 a cui si fa espresso riferimento.

Copia del provvedimento autorizzativo viene trasmesso alla competente Soprintendenza, nonché alla Regione e al Parco (con piattaforma MAPEL). Secondo quanto previsto dall'art 146 comma 12 del D. Lgs 42/04, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, è comunicato direttamente ai soggetti che hanno presentato la domanda e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo pretorio on-line del Comune.

CAPO VII – AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 32. Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività o la certificazione di inizio lavori asseverata, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere telematicamente il rilascio del certificato di agibilità tramite il portale dello Sportello. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni. Tutta la documentazione necessaria prevista dal D.P.R. 380/01 e dalla normativa di settore.

Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

In caso di interventi edilizi che richiedono il certificato di agibilità per immobili dove vi si svolgono attività produttive ai sensi del D.P.R. 160/2010, lo stesso può essere sostituito da una dichiarazione del direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità in modalità telematica.

Art. 33. Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività o la comunicazione di inizio lavori asseverata, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a inoltrare telematicamente allo sportello

unico edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità in formato digitale, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo Sportello Unico dell'edilizia provvede a trasmettere al catasto;
- b) 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;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di legge, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti.
- d) Scia depositata al Comando dei Vigili del Fuoco di attivazione dell'attività soggette al DPR 151/11.
- e) Attestato di prestazione energetica dell'edificio o delle unità immobiliari;

Il competente ufficio comunale comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità, verificata la seguente documentazione:

- a) la documentazione indicata al comma 1
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- c) ove necessario, il certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, alle disposizioni vigenti in materia;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

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'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale 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.

Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui ai punti a), b) del comma 1 e al punto d) del comma 3 sopra indicati - oltre al parere ASL di cui all'art. 5 comma 3 lettera a) del DPR 380/01, presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

Art. 34. Dichiarazione di inagibilità

Il rilascio del certificato di agibilità, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi del Regolamento Locale di Igiene titolo III di cui alla D.G.R. 4/45266 del 25.07.1989 e s.m. i.

CAPO VIII - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 35. Sportello unico per l'edilizia

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di procedimenti edilizi.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia è il Settore Edilizia Urbanistica Suap.

I soggetti legittimati alla presentazione del permesso di costruire, DIA o SCIA o CIL o CILA devono inoltrare telematicamente tramite il portale il cui link è disponibile sulla home page del sito comunale la documentazione necessaria al procedimento amministrativo.

Resta inteso che la documentazione cartacea è complementare all'inoltro in forma digitale.

Le tempistiche di istruttoria decorrono dalla presentazione della documentazione completa da parte del richiedente, o tramite in tecnico avente procura digitale, in formato digitale.

Art. 36. Conferenza dei servizi tra strutture interne all'Amministrazione Comunale

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni e secondo le modalità previste dal vigente Statuto Comunale.

Art. 37. Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.

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.

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 dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale.

Art. 38. Sportello unico per le attività produttive

La disciplina per la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, è normata dal D.P.R. n. 160 del 07.09.2010, nonché dalla strumentazione urbanistica vigente.

Lo Sportello unico per le attività produttive è in capo al Settore Edilizia Urbanistica Suap. I soggetti legittimati alla presentazione di procedimenti edilizi (permesso di costruire, DIA o SCIA o CIL o CILA) devono inoltrare telematicamente tramite il portale dell'edilizia disponibile sulla home page del sito comunale il procedimento amministrativo.

Deve essere inoltre depositato presso il protocollo comunale la copia cartacea del procedimento edilizio entro tre giorni lavorativi dall'inoltro telematico.

Ai fini del procedimento amministrativo il riferimento per l'avvio è l'inoltro telematico alla pec comunale. Per i dettagli delle modalità di trasmissione occorre far riferimento all'art. 20bis del presente regolamento e alle indicazioni del portale.

Qualsiasi altro procedimento differente da quelli edilizi devono essere inoltrati tramite il portale governativo www.impresainungiorno.gov.it.

Art. 39. Parere preventivo

Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare al competente ufficio comunale, un progetto preliminare al fine di ottenere un parere preventivo con indicazioni compositive per la redazione del progetto definitivo.

Il progetto preliminare, deve essere redatto in scala adeguata all'esigenza di comprensione dell'intervento proposto e deve essere corredato dai seguenti elaborati, opportunamente rapportati al concreto intervento e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto:

- planimetria generale che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e dell'area oggetto di intervento;
- rilievo e progetto dell'immobile oggetto di intervento, 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;
- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e all'area d'intervento;
- relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima.

Il competente ufficio comunale trasmette alla Commissione Paesaggio, la proposta progettuale entro trenta giorni dal ricevimento; l'organo adito può formulare osservazioni al progetto preliminare, fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali e precisare le valenze progettuali occorrenti per il corretto inserimento ambientale e compositivo della proposta.

CAPO IX - VIGILANZA E SANZIONI

Art. 40. Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto Comunale o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Art. 41. 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

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del P.R.G. nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale, contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, S.C.I.A., C.I.L.A., il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di asseverazione, l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 42. Sanzioni edilizie

Le sanzioni amministrative di carattere urbanistico-edilizio, sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380:

- articolo 30 "lottizzazione abusiva";

- articolo 31 “interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”
- articolo 33 “interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”;
- articolo 34 “interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”;
- articolo 35 “interventi abusivi eseguiti su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”;
- articolo 37 “interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività”
- articolo 38 “interventi eseguiti in base a permesso annullato ”.

Le violazioni in materia di mutamento delle destinazioni d'uso, sono disciplinate dall'articolo 52 della L.R. 12/05.

Le fattispecie di variazioni essenziali, sono indicate all'articolo 54 della L.R. 12/05.

Art. 43.Sanzioni ambientali

Le sanzioni ambientali sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli articoli 167,181 del D. Lgs. 42/04.

Art. 44.Procedimento amministrativo sanzionatorio e accertamento di conformità

La disciplina inerente il procedimento amministrativo sanzionatorio e inerente l'accertamento di conformità, è regolamentata dal titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Le domande tese all'ottenimento di permesso di costruire in sanatoria, devono essere corredate dalla documentazione prevista dal presente Regolamento Edilizio per il corrispondente intervento edilizio, e pervenire nel rispetto dei contenuti dell'art. 20bis del presente regolamento.

CAPO X – CERTIFICAZIONI E ATTESTAZIONI

Art. 45. Certificato di destinazione urbanistica

Gli interessati possono richiedere, anche telematicamente, allo Sportello Unico dell'edilizia, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

A tal fine, deve essere presentata idonea domanda che deve indicare:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- numero di codice fiscale del richiedente;
- estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.

Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia certificato di destinazione urbanistica in forma digitale, che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente P.G.T., l'eventuale esistenza di strumenti urbanistici adottati, la normativa urbanistica di zona così come risultante dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T., l'eventuale esistenza di vincoli o strumentazione urbanistica sovracomunale.

Art. 46. Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio

I soggetti intestatari di permesso di costruire possono richiedere, anche telematicamente, allo Sportello Unico dell'Edilizia, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio.

A tal fine, deve essere presentata idonea domanda che deve indicare:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- numero di codice fiscale del richiedente;
- estremi del titolo abilitativo edilizio in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia certificato in forma digitale di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie ricorra per i lavori edili d'interesse.

Art. 47. Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso

I soggetti intestatari di permesso di costruire, possono richiedere, anche telematicamente, allo Sportello Unico dell'Edilizia, il rilascio di certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi e per gli effetti di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969.

A tal fine, l'avente titolo, deve presentare idonea domanda contenente:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- numero di codice fiscale del richiedente;
- estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile;
- estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).

Alla domanda devono essere allegati:

- perizia di stima redatta da professionista abilitato che attesti il costo del terreno coperto e di pertinenza del fabbricato e il costo della sola costruzione;
- attestazione a firma del direttore dei lavori circa l'insussistenza delle caratteristiche descritte nella tabella allegata al richiamato decreto ministeriale 2 agosto 1969.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia idoneo certificato in forma digitale.

TITOLO III - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Art. 48. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi

Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione verticale sul terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,50, quali balconi, pensiline, frangisole orizzontali, ecc) e la linea di confine.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima non può essere inferiore a m. 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.

In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le distanze minime tra gli edifici e fatte salve le specifiche disposizioni in materia di ostacoli all'illuminazione prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, è ammesso il mantenimento delle distanze in atto.

Distanze minori, in ogni caso non inferiori a m. 3,00, sono consentite in caso di:

- seminterrati aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura non superiore a m. 1,40 misurati dal piano di campagna;
- pertinenze aventi altezza netta, come definita dall'art. 4, non superiore a m. 2,50 e sagoma di altezza non superiore a m. 3,00 misurata dalla quota naturale del terreno;
- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- pertinenze aventi altezza netta non superiore a m. 2,50 e sagoma di altezza non superiore a m. 3,00;
- accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari;
- edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrate; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 3,00.

Art. 49. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici

Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione verticale sul terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,50, quali balconi, pensiline, frangisole orizzontali, ecc) e la linea di confine.

Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada e precisate dal Piano Urbano del Traffico, negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:

- m. 5,00 per strade aventi carreggiata di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per strade aventi carreggiata di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per strade aventi carreggiata di larghezza superiore a m. 15.

Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a m. 5,00.

Fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, le medesime distanze devono essere osservate per le strade e gli spazi pubblici previsti dal P.R.G..

Distanze minori sono consentite in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- interventi di ricostruzione di edifici esistenti, quando specificatamente ammesso dal Piano Regolatore Generale e qualora non ostino motivi di sicurezza del traffico;
- portici esterni alle porzioni in elevazione dei fabbricati, qualora assoggettati all'uso pubblico.

In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le distanze minime tra gli edifici e qualora non ostino esigenze di sicurezza del traffico, è ammesso il mantenimento delle distanze in atto.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 3,00.

Art. 50. Distanze tra costruzioni

Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione verticale sul terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,50, quali balconi, pensiline, frangisole orizzontali, ecc) antistanti.

Nel caso di nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti non deve essere inferiore a m. 10,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore all'altezza della costruzione più alta, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi o di titoli abilitativi edilizi convenzionati per gli aspetti planivolumetrici; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

La distanza fra pareti non finestrate, ad esclusione di costruzioni in aderenza, non deve essere inferiore a m. 3,00.

Fatte salve le distanze tra pareti antistanti, le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di m. 3,00.

Non sono considerati ai fini del computo della distanza le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 3,00.

Art. 51. Distanze per l'apertura di vedute

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le disposizioni del Codice Civile, è ammesso aprire vedute dirette verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e la delimitazione perimetrale esterna dell'edificio sul quale si eseguono le opere, sia maggiore di m. 1,50. Analogamente, è ammessa la costruzione di sporti aggettanti aperti, balconi, ballatoi e simili qualora la distanza tra il fondo del vicino e il limite dello sporto sia maggiore di m. 1,50.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso aprire vedute laterali ed oblique verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e il lato più vicino della finestra o dal più vicino sporto, sia maggiore di m. 0,75.

La misura della distanza si effettua perpendicolarmente al confine del fondo del vicino, orizzontalmente e nel punto più prossimo dal quale è possibile esercitare la veduta. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 52. Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine, condutture

Per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine e vasche per la raccolta di liquidi in genere, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 2,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per le condutture di acqua potabile o di acque di fogna, tubature del gas e per tutte le opere simili che possano dare origine ad infiltrazioni dannose, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 1,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 53. Distanze degli alberi dalle strade, dagli edifici e dai confini di proprietà

Per la distanza delle alberature dalle strade, devono essere osservati gli obblighi previsti in particolare dagli articoli 16, 17, 18, 29 relativi a fasce di rispetto e piantagioni, dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

In ogni caso, le piantagioni lungo le strade dovranno essere realizzate in modo da non compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione.

La distanza delle alberature rispetto alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.

Devono, in ogni caso, essere osservate le distanze d'impianto dal confine di proprietà indicate nel Codice Civile.

Art. 54. Sporti ed aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, è consentito l'aggetto sul suolo pubblico o di uso pubblico, di gronde, balconi, pensiline, tende solari, insegne, purché abbiano profondità inferiori a m. 1,50 e purché siano poste ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di pavimento dei marciapiedi e non inferiore a m. 4,50 dal piano di pavimento degli spazi destinati alla circolazione di veicoli.

Maggiori altezze potranno essere prescritte dall'amministrazione competente, in ragione di motivi di sicurezza per il traffico.

Non sono ammessi sporti e aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco, per il gioco e lo sport, ovvero pertinenti a strutture ed impianti per l'istruzione ovvero destinati ad attrezzature di interesse comune.

CAPO II – DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE DI INSEGNE E MANIFESTI PUBBLICITARI

Art. 55. Campo di applicazione

La disciplina per l'esecuzione della pubblicità e per l'installazione di insegne, manifesti, cartelli pubblicitari ed altre forme di pubblicità e propaganda, è disciplinata dall'apposito regolamento comunale e dal piano generale degli impianti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507 e dalle norme di cui agli articoli 23 e seguenti del decreto legislativo 30 novembre 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni, e del relativo regolamento di attuazione D.P.R. 495/92.

Per quanto concerne gli aspetti di decoro urbano, devono essere osservate le disposizioni del presente capo.

Eventuali deroghe alle suddette prescrizioni di dimensione ed ubicazione, potranno essere concesse, ove si verifichino fondate esigenze adeguatamente motivate, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio.

Art. 56. Insegne

Le disposizioni del presente articolo si applicano alle insegne di esercizio (di seguito denominate semplicemente insegne) così come definite dall'art. 47 del regolamento di attuazione del Codice della Strada e da collocare nelle zone classificate dal PRG vigente come "A" di carattere storico artistico – centri storici urbani, "B" di completamento residenziale, "C" di espansione residenziale.

Le insegne devono essere collocate all'interno del perimetro delle aperture dei relativi esercizi commerciali, senza aggetti o sporgenze sul piano della facciata degli edifici in cui sono alloggiati. E' fatto salvo il caso in cui l'esercizio commerciale non disponga di vetrine espositive. In questo caso l'insegna potrà essere posta sopra l'entrata dell'esercizio commerciale ma non potrà avere larghezza superiore al 30% dell'entrata stessa e dovrà essere acquisito parere della Commissione per il Paesaggio.

Le insegne non devono sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano, particolari architettonici che costituiscano segni o tracce emergenti e significative della storia e delle vicende dell'edificio di cui fanno parte.

La grafica di insegne e targhe deve essere di norma improntata alla massima semplicità, tenendo particolarmente conto delle esigenze di leggibilità e chiarezza.

Non è comunque consentita l'illuminazione di insegne che provochi abbagliamento e disturbo alla percezione visiva oltre che inquinamento luminoso.

Le insegne devono rispettare una dimensione massima di mq. 2,00, ferma restando un'altezza massima di m. 0,50 e una profondità massima di m. 0,15.

Non è consentita l'installazione di insegne a bandiera ad eccezione delle insegne di servizio relative ad uffici postali, farmacie, servizi di pronto soccorso e di emergenza stradale, stazioni di Polizia, posti telefonici pubblici e similari, nonché enti pubblici di interesse generale e delle insegne obbligatorie per legge o per Regolamenti statali.

Le insegne installate sulla base di autorizzazioni rilasciate in forza di disposizioni regolamentari precedentemente vigenti, possono essere mantenute in essere e rinnovate secondo i parametri applicati all'atto del rilascio del relativo provvedimento. Solo in caso

di richiesta di sostituzioni dell'impianto, le insegne devono essere adeguate, a cura e spese del titolare dell'autorizzazione, alle disposizioni del presente capo.

Art. 57. Striscioni, locandine e standardi

L'esposizione di locandine e standardi e di striscioni, è ammessa per la promozione pubblicitaria di manifestazioni e spettacoli, oltre che per il lancio d'iniziativa commerciali.

L'esposizione di striscioni, locandine e standardi è limitata al periodo di svolgimento della manifestazione, dello spettacolo o dell'iniziativa cui si riferisce, oltre che alla settimana precedente ed alle ventiquattro ore successive allo stesso.

Art. 58. Targhe professionali

Le targhe indicanti professioni ed attività in genere, devono essere collocate lateralmente al manufatto d'ingresso degli edifici, possono avere una sporgenza massima di cm. 2 e non possono superare la dimensione massima di mq. 0,50.

Art. 59. Tende

Le tende a protezione di mostre, vetrine ed accessi pedonali, aggettanti su area pubblica o soggetta a pubblico passaggio, anche quando non finalizzate alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici, dovranno osservare i requisiti dimensionali prescritti dall'articolo 55 del presente Regolamento Edilizio.

Le tende dovranno essere improntate a sobrietà formale e cromatica, con particolare attenzione al contesto urbano in cui sono inserite.

CAPO III – DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE DEGLI APPARATI DI RICEZIONE TELEVISIVA SATELLITARE

Art. 60. Campo di applicazione e principi

Il presente capo viene definito in attuazione dell'articolo 3, comma 13, della legge 31 luglio 1997, n. 249 e s.m.i. recante "Istituzione dell'autorità per le garanzie nella comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici. Per qualsiasi aspetto non contemplato nei presenti articoli, è fatto espresso richiamo alla legge sopra citata.

Le disposizioni contenute nel presente capo si applicano sugli immobili esistenti su tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, degli Enti Militari, degli Enti Regionali, dei servizi di emergenza, della Protezione Civile, degli Enti Pubblici.

L'installazione degli apparati di ricezione singoli ovvero collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico del contesto e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Le antenne paraboliche e i relativi impianti dovranno essere installati nel rispetto delle norme previste dalle leggi vigenti in materia di tutela della sicurezza.

Art. 61. Adempimenti per l'installazione

Le nuove installazioni di apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale, la quale, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, potrà:

- sospendere l'esecuzione dei lavori per chiarimenti, integrazione della documentazione, ecc...;
- imporre delle prescrizioni tecniche per la regolare installazione;
- vietare l'installazione se in contrasto con le presenti norme.

Decorso il termine di 30 giorni di cui sopra, l'installazione dell'apparato si intende autorizzata.

Art. 62. Collocazione delle antenne paraboliche

Le antenne paraboliche devono essere collocate sulla copertura degli edifici, preferenzialmente sul versante opposto la pubblica via.

Negli ambiti classificati dal P.R.G. come centri storici, è comunque vietata, fatti salvi fondati motivi di interesse generale e per edifici pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica. In tali ambiti e nelle aree assoggettate a tutela paesistico-ambientale, sono comunque vietate le installazioni di antenne paraboliche sui balconi, terrazzi non di copertura,

nonché nei giardini e cortili, nel caso in cui le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.

In caso di comprovata impossibilità tecnica, l'Amministrazione Comunale, sentito preventivamente il parere dalla Commissione Edilizia, potrà assentire adeguate soluzioni alternative, nel rispetto dell'armonia visiva, ambientale e paesaggistica del contesto.

Tutti gli immobili composti da più di quattro unità abitative, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante l'unica antenna collettiva.

Art. 63. Caratteristiche delle antenne paraboliche

Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere, di norma, le seguenti dimensioni massime: cm. 120 di diametro per impianto collettivo e cm. 85 di diametro per impianto singolo.

L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe alle dimensioni di cui al comma precedente, in caso di documentate esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna.

Le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura.

Sul disco dell'antenna parabolica, è ammessa la presenza del logo del costruttore o dell'importatore, con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie complessiva.

Art. 64. Controlli

L'Amministrazione Comunale può effettuare controlli, avvalendosi anche di personale tecnico esterno appositamente incaricato e professionalmente competente, al fine di verificare la regolarità e la conformità dell'installazione eseguita.

In caso di irregolarità o non conformità dei lavori eseguiti, l'Amministrazione Comunale dispone con ordine motivato a carico dei proprietari, l'adeguamento dell'apparato alle presenti norme.

In caso d'inerzia dei titolari, L'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione degli apparati non conformi, addebitando le spese sostenute ai proprietari.

CAPO IV - MORFOLOGIA URBANA

Art. 65. Toponomastica e segnaletica

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc...;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati, non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per la circolazione veicolare e pedonale.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o degli indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al competente ufficio comunale o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.

Nel caso di applicazione degli indicatori di cui al presente articolo sul fronte di immobili soggette a tutela, dovranno essere osservate le prescrizioni dettate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 66. Numeri civici

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni, da apporsi a cura e a spese dei proprietari degli edifici, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve, in particolare, essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario, a cui è fatto altresì obbligo di ripristinare il numero civico qualora questo sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a cura e spese del proprietario dell'edificio.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, entro il termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

Qualora la numerazione civica non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione Comunale, addebitandone le spese al proprietario.

Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

Art. 67. Chioschi, edicole, cabine telefoniche

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione del traffico. Tali manufatti, in particolare, non devono in alcun modo costituire riduzione dei requisiti minimi di accessibilità degli spazi pubblici previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono, in ogni caso, fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 68. Strade private

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative, devono avere larghezza minima di m. 6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

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

Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10,00; se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Art. 69. Marciapiedi e passaggi pedonali

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi ovvero di passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono essere illuminati.

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

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono, comunque, essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

I supporti degli apparecchi illuminanti, della segnaletica verticale e gli altri manufatti di servizio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo e pericolo alla circolazione. Tali manufatti, in particolare, non devono costituire riduzione dei requisiti minimi previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Devono, in ogni caso, essere osservate le prescrizioni dettate dal Piano Urbano del Traffico.

Art. 70. Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m. 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

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

Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto ministeriale 30 novembre 1999, n. 557.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Devono, in ogni caso, essere osservate le prescrizioni dettate dal Piano Urbano del Traffico

Art. 71. Recinzioni

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.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

Sulle recinzioni è vietato applicare oggetti che creino pericolo, quali ad esempio, filo spinato o cocci di vetro.

L'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni al fine di garantire la sicurezza e la visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà private confinanti possono essere realizzate:

- con muro pieno;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate, inferriate o siepi;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

L'altezza delle recinzioni fra le proprietà private confinanti, misurata a partire dalla quota naturale del terreno da recintare, non deve essere superiore a m. 2,50.

Eventuali maggiori altezze, in ogni caso non superiori a m. 3,50, sono ammesse previo accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso degli stessi mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

La maggiore altezza eventualmente stabilita tra le proprietà private confinanti, dovrà essere prevista a partire da una distanza minima di m. 5,00 dal confine stradale, così come definito dal presente Regolamento Edilizio.

Nelle aree agricole ricadenti in territori classificati dal P.R.G. vigente come zona omogenea E, sono ammesse unicamente recinzioni in siepe o con pali infissi al suolo e rete di protezione, senza muretto o cordolo, salvo che per le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici realizzati per la conduzione del fondo agricolo, per le quali sono ammesse le recinzioni di cui ai commi precedenti.

Le recinzioni in fregio alle strade o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo, avente altezza massima pari a m. 1,00, sovrastato da cancellate o inferriate con maglia aperta;
- con reti e siepi.

Le recinzioni in fregio alle strade vicinali possono essere realizzate tramite siepi, oppure con paletti infissi nel terreno senza fondazione e reti metalliche.

Le recinzioni in fregio alle strade vicinali dovranno essere posizionate alla distanza di metri 3 dalla mezzeria della vicinale stessa e comunque garantire il passaggio dei mezzi agricoli.

L'altezza delle recinzioni in fregio alle strade, alle strade vicinali, o verso spazi pubblici, misurata a partire dalla quota del piano stradale antistante, considerato al lordo del marciapiede o, in caso di assenza, dalla quota stradale aumentata di cm. 15, ovvero dalla quota naturale del terreno in caso di altri spazi pubblici confinanti, non deve essere superiore a m. 2,50.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno della proprietà.

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili devono conformarsi alle larghezze per questi stabilite.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula, devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Art. 72. Accessi e passi carrabili

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 Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili, può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00 e non superiore a m. 6,00, elevabili fino a m. 8,00 per l'accesso a complessi ed impianti produttivi di beni e servizi.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli, sbarre e altri accorgimenti simili di regolamentazione dell'accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata non deve essere minore di m. 4,50; l'eventuale recinzione deve essere raccordata con smussi a 60°.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico, deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Devono, in ogni caso, essere osservate le prescrizioni dettate dal Piano Urbano del Traffico.

Art. 73. Rampe

Ferme restando le disposizioni in materia d'igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche, le rampe destinate al transito di veicoli devono essere realizzate con idonea pendenza, non superiore al 20%, pavimentate con materiale antisdrucchiolevole, ed aventi carreggiata con dimensioni minime pari a m. 4,50, riducibile, se collegano autorimesse fino a 15 autovetture, a m. 3,00 in caso di rampa rettilinea o a m. 3,50 in caso di rampa curvilinea. Le dimensioni minime di cui sopra, sono ulteriormente riducibili a m. 2,50 in caso di rampe che collegano autorimesse di pertinenza di edifici mono o bifamiliari.

Tra l'inizio della rampa e l'accesso allo spazio pubblico o altro spazio destinato alla circolazione dei pedoni, deve essere ricavato idoneo spazio di attesa in piano, della lunghezza minima di m. 4,00.

L'Amministrazione Comunale, sussistendo comprovata impossibilità tecnica, può consentire deroghe ai requisiti prescritti dai commi precedenti, subordinando l'assenso alla realizzazione d'accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Le rampe che assicurano l'accesso a parcheggi pubblici o privati a rotazione, devono avere pendenza non superiore al 16%, devono avere larghezza minima di m. 6,00 e lo spazio di attesa, in piano e non interrotto da sbarre, cancellate e simili, non deve avere lunghezza minore di m. 8,00.

In caso di percorso misto veicolare e pedonale, quest'ultimo deve essere opportunamente separato con cordoli o altre barriere, deve essere scalinato o dentato, e avere larghezza minima di m. 0,70.

Le rampe per il passaggio pedonale devono essere agevoli, sicure e, qualora superino dislivelli maggiori di m. 0,50, dotate di adeguata protezione verso il vuoto e di corrimano.

Art. 74. Spazi ineditati

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica, a cura e spese dei proprietari, in modo da assicurarne il decoro e la sicurezza.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti e le infrastrutture 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.

L'Amministrazione Comunale, in caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può ordinare l'esecuzione degli opportuni interventi.

Art. 75. Sistemazioni esterne ai fabbricati

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

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

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

Fatti salvi accordi fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrati con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari, non sono ammesse opere di sistemazione che modifichino lo scolo e il deflusso naturale delle acque, arrecando danno e pregiudizio ai fondi contigui e a quelli non contigui.

CAPO V – REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 76. Assenza di barriere architettoniche

Gli organismi edilizi, le loro parti e le loro pertinenze non devono presentare:

- ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
- ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti ed i sordi.

I livelli di prestazione da garantire nei modi e nei termini disposti dalle leggi vigenti in materia, sono articolati in:

ACCESSIBILITÀ, cioè possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'organismo edilizio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia: l'accessibilità consente nell'immediato la totale fruizione dell'organismo edilizio e delle sue unità immobiliari;

VISITABILITÀ, cioè possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi per attività principale e secondaria come il soggiorno o il pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. La visitabilità rappresenta quindi un livello di accessibilità limitato ad una parte dell'organismo edilizio o delle sue unità immobiliari, consentendo le relazioni fondamentali anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;

ADATTABILITÀ, cioè la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'adattabilità rappresenta quindi un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

Art. 77. Caratteristiche dimensionali degli alloggi

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare.

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera, a secondo che lo spazio sia separato in modo fisso o meno.

In considerazione della permanenza delle persone e in relazione agli specifici usi, in ogni alloggio a pianta fissa si distinguono:

- locali di abitazione: camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
- locali accessori: studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc...;
- locali di servizio: bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc....

I locali di abitazione, i locali accessori e di servizio, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o, nel caso di comprovata impossibilità nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Ogni alloggio deve essere dotato almeno di una camera da letto, di una stanza di soggiorno-pranzo, di un bagno e di una cucina o posto di cottura.

In ogni alloggio a pianta fissa deve essere assicurata una superficie utile abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.

Nel caso in cui l'alloggio sia realizzato con pianta libera, deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva del locale bagno nella misura massima di mq 4,00, non inferiore a mq. 28,00 per la prima persona e mq 10,00 per ogni successiva persona. Nel caso di alloggi con pianta libera è comunque obbligatorio realizzare idonea delimitazione fissa per l'isolamento del bagno e del relativo antibagno.

Art. 78. Superfici minime dei locali

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona, di mq 14,00 se per due persone, di mq. 21,00 se per tre persone; in ogni caso il lato minore del locale non può essere inferiore a m. 2,50.

La superficie dell'eventuale cabina-armadio può essere ricompresa nella determinazione della superficie minima di cui sopra, fino alla concorrenza massima del 10% della superficie della stanza da letto cui accede.

Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14,00; nel caso di posto di cottura integrato al locale soggiorno, la superficie minima deve essere aumentata di mq. 3,00.

La cucina deve avere superficie minima pari a mq. 8,00, con lato minore non inferiore a m. 1,80.

Il posto cottura deve avere superficie minima di mq. 3,00, con lato minore non inferiore a m. 1,20 e lo stesso non dovrà avere caratteristiche di locale indipendente.

Il bagno costituente il primo servizio, deve avere dimensione minima, escluso l'eventuale antibagno, di mq. 4,00 con lato minore non inferiore a m 1,50; gli eventuali ulteriori bagni e servizi igienici dovranno avere dimensione minima di mq. 2,00 con lato minore non inferiore a m 1,20.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 79. Altezze minime dei locali

L'altezza netta media interna dei locali di abitazione non deve essere inferiore a m. 2,70, riducibile a m. 2,40 per i locali accessori e di servizio.

In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non potrà essere inferiore a m. 2,10, ferme restando le disposizioni speciali dettate dalla legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 e successive modificazioni e integrazioni.

L'altezza netta media interna può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli e le cabine armadio; l'altezza netta minima di tali spazi non potrà essere inferiore a m. 1,80.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi sopra prescritti in relazione all'uso dei locali, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e potranno essere utilizzati unicamente come ripostiglio.

Ai fini del calcolo delle altezze nette medie interne, ferme restando le altezze minime, non concorrono i ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti tecnologici, purché le proiezioni delle relative controsoffittature ovvero delle relative canalizzazioni, non superino il 10% della superficie di pavimento netta del locale.

Art. 80. Cucine e spazi di cottura

Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti generali, devono avere pavimenti e pareti perimetrali, queste ultime per un'altezza minima di m.1,80, con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.

Le cucine e gli spazi cottura devono avere una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, idonea attrezzatura per la cottura e il riscaldamento dei cibi.

Devono essere, altresì, dotati di idoneo sistema aspirante, collocato direttamente sopra ad ogni punto di cottura, per la captazione e l'allontanamento dei vapori, dei gas e degli odori, sfociante in idonea canna fumaria.

Art. 81. Bagni e servizi igienici

La dotazione minima del bagno è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno; gli spazi non aventi la dotazione completa di cui sopra sono considerati servizi igienici.

I bagni e i servizi igienici devono essere separati con delimitazioni fisse a tutta altezza da ogni altro locale.

I pavimenti e le pareti perimetrali dei bagni e dei servizi igienici, queste ultime sino ad un'altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o in ogni caso, costituiti da materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.

I bagni e i servizi igienici devono essere convenientemente disimpegnati dagli altri locali di abitazione; in particolare devono avere accesso da apposito vano, corridoio o disimpegno delimitato da serramenti; nel caso in cui abbiano accesso direttamente da locali di abitazione devono essere muniti di idoneo antibagno, delimitato da serramenti, della dimensione minima di mq. 1,00. Per secondi bagni o servizi igienici, è consentito l'accesso diretto dalla camera da letto.

Art. 82.Scale

Ai fini del presente Regolamento Edilizio, le scale si distinguono in scale primarie e scale secondarie. Le scale primarie sono quelle che collegano più piani con diverse unità immobiliari ovvero costituiscono l'accesso ad una unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico. Le scale secondarie sono quelle che collegano fra loro spazi della medesima unità immobiliare.

I requisiti delle scale primarie sono dettati dalle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche.

Fermo restando quanto previsto da norme speciali, le scale secondarie devono essere agevoli e sicure, dotate di opportuno corrimano e parapetto di protezione verso il vuoto, devono avere alzata massima pari a cm. 18, pedata minima di cm. 25 e la somma di una pedata e due alzate non dovrà essere inferiore a cm. 63, larghezza minima di cm. 80.

Le scale a chiocciola devono avere diametro minimo di cm. 140, e pedata minima, misurata nel punto medio, di cm. 25.

E' vietata l'apertura di porte ad una distanza, misurata dalla soglia della porta alla prima alzata della scala, inferiore a cm. 50.

Nel caso di scale secondarie che collegano spazi senza permanenza continuativa di persone, fermi restando i requisiti di sicurezza previsti dalle norme vigenti in materia, sono ammessi requisiti dimensionali inferiori a quelli previsti dal presente articolo.

Art. 83.Soppalchi

L'altezza netta minima interna degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10; almeno la medesima altezza netta minima deve essere garantita tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

Affinché possano concorrere alla determinazione della superficie minima degli alloggi, la parte soprastante o sottostante dei soppalchi deve avere, comunque, le altezze minime prescritte dall'articolo 79 del presente Regolamento Edilizio.

Il collegamento della superficie soprastante il soppalco deve avvenire con scala avente le caratteristiche minime delle scale secondarie di cui all'articolo 82 del presente Regolamento Edilizio.

La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale cui accedono. Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia maggiore di m. 2,40, la superficie dei soppalchi potrà essere pari alla metà di quella del locale su cui prospettano.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 84. Aggetti e parapetti

Gli spazi accessibili caratterizzati da affacci o che prevedono dislivelli, con differenze di quote maggiori di m. 0,30, devono essere opportunamente protetti verso il vuoto.

I parapetti, i davanzali e le altre strutture di protezione verso il vuoto, devono essere realizzati con materiali che garantiscano la sicurezza e la resistenza agli urti, devono avere altezza non inferiore a m. 1,00, aumentata a m. 1,10 qualora la differenza di quota sia maggiore di m. 3,00 ed essere realizzati in modo da impedire l'arrampicamento.

Art. 85. Ventilazione naturale

Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, non possano costituire pericolo per il benessere e la salute umana.

Al fine di perseguire idonee condizioni di qualità dell'aria, l'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente, in relazione al tipo ed al numero di ricambi attuabili e alle differenti tipologie di apertura degli infissi, per ottenere adeguati requisiti di salubrità.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa stessa.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate secondo le modalità della specifica normativa tecnica vigente, in relazione anche alla eventuale necessità di assicurare la regolarità del processo di combustione negli ambienti in cui sono installati impianti o apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento per i locali di abitazione e i locali accessori.

Al fine della verifica della aerazione sussidiaria, le parti apribili dei serramenti devono essere misurate in luce architettonica (computata convenzionalmente al lordo dei telai); possono essere computate le porte di accesso alle unità immobiliari, purché dotate di adeguate parti apribili e purché siano a contatto diretto con l'esterno.

Ferme restando le specifiche normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e in materia di sicurezza, l'apertura dei serramenti deve essere facilmente attivabile da persona in posizione eretta; l'eventuale comando automatizzato che le attivi, deve essere facilmente manovrabile da persona in posizione seduta.

Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato, purché vengano adottate idonee soluzioni alternative, nei seguenti casi:

- negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- per gli alloggi aventi superficie utile abitabile inferiore a mq 40.

Art. 86. Ventilazione attivata

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di condizionamento dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico - sanitaria vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua, e di 12 volumi per ora, in caso di aerazione discontinua.

Art. 86bis. Prevenzione e Protezione dall'inquinamento da gas Radon

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI A GAS RADON NEGLI AMBIENTI INDOOR – ed eventuali s.m.i., allegate al presente Regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle "Linee Guida", andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Art. 87. Illuminazione naturale

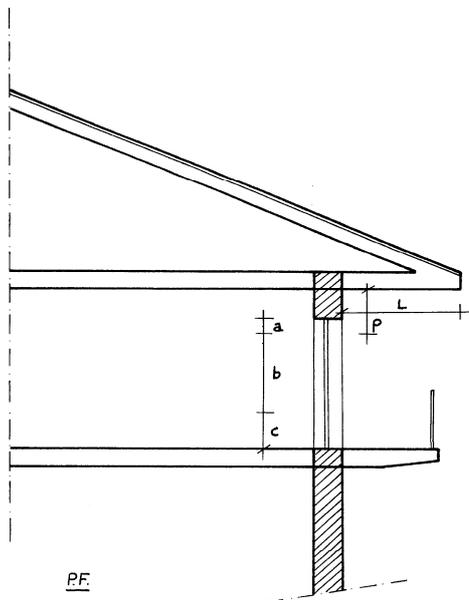
Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare l'ottimizzazione dell'uso della illuminazione naturale.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc...), nonché i locali ufficio e i locali destinati ad attività produttiva, devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale diurna, nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc...

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie di pavimento utile del locale abitativo.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (computata convenzionalmente al lordo dei telai), detratta l'eventuale porzione inferiore posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento finito del locale e detratta l'eventuale porzione superiore coperta da sporgenze, aggetti, coperture ecc... maggiori di m. 1,20, secondo le specifiche del seguente schema esplicativo.



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore

p = proiezione dell'aggetto = $L/2$. Si calcola per L maggiore di m. 1,20

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti della aeroilluminazione

b = superficie utile agli effetti dell'aeroilluminazione

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione ($c = m. 0,60$)

La superficie finestrata utile è data da: **$b + 1/3$ di a** .

Esclusivamente per gli interventi di recupero dei sottotetti, si considera equivalente alla superficie finestrata verticale, la superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa fra m.1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate di cui sopra, sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo; in tale caso, non potranno concorrere in misura maggiore del 30% del requisito minimo dell'illuminazione.

Nei locali aventi una profondità compresa tra 2,5 volte e 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento finito, la superficie illuminante utile deve essere proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie utile del pavimento

Nel caso di abitazioni a pianta libera, deve essere garantito il regolamentare rapporto illuminante per l'intera superficie.

Sono ammesse anche soluzioni alternative finalizzate a favorire l'utilizzo della luce naturale attraverso sistemi e accorgimenti architettonici e tecnologici di trasporto, riflessione e diffusione della luce naturale, nel rispetto della specifica disciplina disposta dal vigente Regolamento Locale d'Igiene. Tali sistemi potranno contribuire all'illuminazione per un valore pari alla superficie minima della sezione di passaggio del

flusso luminoso del singolo sistema, ridotta proporzionalmente degli indici di rifrazione e riflessione totale del singolo sistema.

Art. 88. Illuminazione artificiale

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

Possono usufruire di sola illuminazione artificiale i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, i ripostigli, i guardaroba, le lavanderie, gli spazi destinati a disimpegno, i locali non destinati alla presenza di persone, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli.

Art. 89. Controllo del soleggiamento

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

Il controllo del soleggiamento può essere ottenuto, in alternativa, attraverso la formazione di aggetti posti al di sopra delle superfici finestrate ovvero attraverso l'arretramento delle superfici finestrate rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord. Si intende per affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Art. 90. Cortili

Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di integrazione del patrimonio edilizio esistente, i cortili devono avere superficie, misurata alla quota del pavimento dell'unità immobiliare fuori terra avente quota più bassa, non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle fronti reali che insistono sul cortile stesso.

Agli effetti della verifica di quanto sopra, la superficie libera si misura sulla perpendicolare di ogni fronte al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, gronde e altri sporti aperti, aventi dimensioni inferiori a m. 1,50; parimenti non sono considerate al fine della verifica, le rientranze aventi il lato aperto inferiore a m. 5,00 e profondità non maggiore della metà di detto lato aperto.

Lungo il perimetro del cortile non è ammessa, in ogni caso, la realizzazione di rientranze che abbiano profondità maggiore di due terzi (2/3) della larghezza del loro lato aperto.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, in caso di situazioni preesistenti non conformi al requisito di cui al comma precedente, non è consentito porre in essere opere che determinano un peggioramento delle condizioni esistenti.

Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche.

Gli sporti e gli aggetti che si affacciano sul cortile, devono essere posti ad un'altezza tale da non costituire ostacolo e pericolo al passaggio delle persone e in ogni caso non inferiore a m. 2,50.

Le aree di passaggio pedonale devono essere pavimentate con materiale antisdrucchiolevole ed essere realizzate in modo da permettere un'agevole percorribilità.

Art. 91. Cavedi e pozzi luce

Fatte salve le prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene in materia di computo dei requisiti minimi di aeroilluminazione naturale diretta, è ammessa la realizzazione di cavedi e pozzi luce per l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti solo negli interventi di ristrutturazione edilizia e recupero del patrimonio edilizio residenziale e nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente. Nei casi di realizzazione di cavedi e pozzi luce aperti in alto, deve essere realizzato idoneo accesso agli stessi per consentire le normali operazioni di pulizia.

La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.

I cavedii tecnici, destinati unicamente al passaggio dei condotti degli impianti tecnici dell'edificio, devono essere realizzati con materiali rispondenti alle norme di sicurezza ed essere dotati di adeguato tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Devono, inoltre, avere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati, atti a garantire l'accesso agevole e sicuro del personale addetto alle manutenzioni.

Art. 92. Sotterranei e seminterrati

I locali seminterrati e sotterranei non possono, in ogni caso, essere adibiti ad abitazione.

Qualora siano destinati a spazi accessori e di servizio, devono possedere i seguenti requisiti, secondo la precipua utilizzazione e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

- altezza, superficie minima utile, aeroilluminazione naturale diretta conformi alle prescrizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene;
- adeguato vespaio aerato;
- idoneo pavimento;
- muri perimetrali efficacemente protetti contro l'umidità del terreno;
- regolamentare scarico delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o analoghi idonei mezzi tecnici;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

L'utilizzazione dei locali sotterranei per lo svolgimento di attività lavorative è subordinata a specifica approvazione da parte dell'ASL competente.

Art. 93. Vespai, intercapedini e griglie di aerazione

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

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

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

Le griglie di aerazione a copertura di intercapedini e bocchette, realizzate al fine di assicurare l'aerazione, l'illuminazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, qualora si aprano su spazi pubblici, devono conformarsi alle finiture della pavimentazione pubblica circostante e non devono in alcun modo recare pregiudizio e pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 94. Gronde e pluviali

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

E' vietata la realizzazione di canaline di scolo di coperture, balconi, logge, terrazze, pensiline recinzioni e simili, con recapito diretto su spazi pubblici e di uso pubblico.

Art. 95. Smaltimento delle acque reflue

Le acque reflue domestiche, le acque reflue industriali e le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:

- allontanare e rendere innocue le popolazioni microbiche e le sostanze patogene e potenzialmente patogene;
- garantire un benessere respiratorio e olfattivo;
- evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti dell'acquedotto, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia;
- garantire dal rischio infettivo diretto e dal rischio chimico .

A tal fine necessita che:

- sia individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché

le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;

- le reti di scarico dell'organismo edilizio siano opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione.

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e devono essere conferiti al recapito finale ammissibile, nel rispetto della disciplina definita dal decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.

Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, subito a monte del recapito finale, di idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.

Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura, deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse.

Art. 96. Locali per il deposito dei rifiuti domestici

Ferme restando le disposizioni dettate dalle leggi speciali vigenti in materia di rifiuti, la raccolta dei rifiuti domestici dovrà avvenire in conformità ai criteri disposti dal regolamento comunale di nettezza urbana.

In tutti gli edifici composti da più di 4 unità immobiliari, deve essere ricavato idoneo locale per il deposito dei rifiuti solidi urbani da realizzare conformemente alle caratteristiche dimensionali prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene e alle seguenti disposizioni:

- superficie adeguata, tale da permettere ad una persona adulta un agevole lavoro connesso con la raccolta e sistemazione delle immondizie e la movimentazione dei restanti rifiuti differenziati e comunque aventi dimensione minima di mq 10,00 per immobili fino a 8 unità immobiliari, incrementati di mq 1 per ogni unità immobiliare supplementare.
- altezza minima interna di m. 2,10 e porta metallica a tenuta di larghezza minima di m. 0,90;
- pavimento e pareti con raccordi arrotondati rivestiti con materiali lisci e impermeabili, facilmente lavabili e per un'altezza minima di m. 1,80;
- se ubicati all'esterno dell'edificio, devono poggiare su platea liscia e lavabile, essere muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata, distare il più possibile da aperture costituenti vedute ed assicurare, comunque, una distanza minima di dieci metri da finestre e balconi;
- se inclusi nell'edificio, devono essere dotati di apposita canna di esalazione sfociante sopra il manto di copertura;
- presenza di una presa d'acqua, con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari sifonati per l'acqua di lavaggio, il cui recapito dovrà avvenire in pubblica fognatura.

Il locale deposito dei rifiuti deve, in ogni caso, avere superficie sufficiente, per la raccolta differenziata e il recupero di materiale riciclabile (carta, vetro, metalli, ecc...), conformemente alle caratteristiche fissate nel Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 97. Canne fumarie, canne di aerazione e di esalazione

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, deve essere dotata di almeno un canna di esalazione e di una canna fumaria; nel caso di presenza di impianti per il riscaldamento autonomo o per la produzione di acqua calda funzionanti con combustibile gassoso o liquido e comunque qualora sia prevista la presenza di apparecchi e impianti di combustione, anche nelle unità a destinazione diversa dalla residenza deve essere prevista idonea canna fumaria.

Le canne devono essere progettate e realizzate in modo da impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.

Le canne devono essere indipendenti e sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo.

I camini, le canne e i condotti di collegamento dovranno essere dimensionati conformemente alle specifiche normative tecniche vigenti in materia.

Art. 98. Comfort igrotermico

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente, nel rispetto delle disposizioni di cui alle vigenti norme in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici.

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

Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno, a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Art. 99. Comfort acustico

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. In particolare, gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere osservate, in particolare, le prescrizioni di cui ai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e 5 maggio 1997, e di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447.

Art. 100. Uso razionale delle risorse idriche

Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da perseguire il migliore utilizzo delle risorse idriche; a tale fine tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di impianto idrico corredato di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile, quali ad esempio, erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, addolcitori acqua potabile, ecc... Negli edifici condominiali è prescritta l'applicazione di contatori volumetrici per la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, per indurre comportamenti corretti di risparmio e razionalizzazione dei consumi.

Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile proveniente da falde sotterranee, possono, inoltre, essere perseguiti usi compatibili delle acque meteoriche, quali ad esempio: risciacquo w.c., lavaggio automezzi, lavaggio spazi esterni, sistema antincendio, innaffio giardini, ecc...

Art. 101. Requisiti di sicurezza delle costruzioni

La realizzazione degli edifici dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità statica e sicurezza in caso di incendio, stabiliti dalla norme di settore vigenti in materia.

Per quanto concerne la resistenza meccanica e la stabilità statica, gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo tale che le azioni cui possono essere sottoposti durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino:

- il crollo dell'intero edificio o di una sua parte;
- deformazioni e fessurazioni di importanza inammissibile;
- danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature, in seguito a deformazione degli elementi portanti;
- danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

Per quanto concerne la sicurezza in caso d'incendio, l'edificio deve essere concepito e costruito in modo che:

- la capacità portante dell'edificio sia garantita per un periodo di tempo determinato;
- la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
- la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
- gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti;
- sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

Art. 102. Requisiti di sicurezza degli impianti

Gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio, devono essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori, oltre a dover rispondere ad esigenze di fruibilità.

Nel caso di installazione, trasformazione e ampliamento di impianti, devono essere osservate le norme di cui alla Parte II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Gli impianti devono essere progettati e realizzati a regola d'arte, secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, utilizzando materiali certificati.

Art. 103. Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in modo da non provocare:

- a) sviluppo di gas tossici;
- b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- c) emissione di radiazioni pericolose;
- d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
- e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

I materiali di costruzione degli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, ecc...) e gli impianti di fornitura dei servizi, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche, ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua.

In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc...) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Deve essere, comunque, segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e bonifica in un eventuale successivo intervento edilizio.

Art. 103bis. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

In conformità alle norme del Regolamento Locale di Igiene, alle norme di sicurezza, con particolare riferimento a quelle relative l'adozione di adeguate forme di prevenzione del rischio di cadute dall'alto è fatto obbligo di installare sulla copertura sistemi di ancoraggio atti a proteggere gli operatori addetti alle operazioni di manutenzione sulla copertura quali

ispezione e pulizia del manto di copertura, della canna fumaria, manutenzioni di antenne e lucernai ed elementi di lattoneria.

La norma si applica a tutte le nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino il rifacimento strutturale della copertura.

Il rispetto delle norme e l'individuazione dei dispositivi di cui sopra deve essere allegata al progetto di richiesta di Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività, di SCIA o di CILA.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura di copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (imbragatura, funi di trattenuta ecc.) gli stessi devono risultare conformi alla normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere inalterate nel tempo le caratteristiche di resistenza e solidità.

Costituiscono riferimento le norme Tecniche UNI, il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee di indirizzo dell'ASL e/o della Regione.

CAPO VI – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 104. Inizio dei lavori

Nei titoli abilitativi edilizi sono indicati i termini temporali per l'inizio dei lavori.

Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento, non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del permesso di costruire, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

L'intestatario del titolo abilitativo edilizio, deve comunicare per iscritto al competente ufficio comunale la data dell'inizio dei lavori, entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.

La comunicazione, controfirmata dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve essere inoltrata telematicamente tramite il portale dell'edilizia e deve essere in formato pdf sottoscritto con firma digitale in formato .p7m e deve contenere:

- gli estremi del titolo abilitativo edilizio cui i lavori si riferiscono;
- le generalità, la residenza, e il numero di codice fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura;
- le generalità del responsabile del cantiere.

L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di attività edilizia, in relazione alla dimensione e natura dei lavori, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, così come eventualmente prorogato, comporta la decadenza di diritto del relativo titolo abilitativo edilizio.

Art. 105. Richiesta e determinazione dei punti fissi

Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, l'interessato del permesso di costruire, può richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.

A tale fine, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa domanda.

Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

Nei casi di interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia di inizio attività, il progettista che ha asseverato l'intervento ovvero un tecnico abilitato, successivamente al concretizzarsi delle condizioni di efficacia della denuncia e prima dell'effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori

La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

Art. 106. Visite ispettive

L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

Art. 107. Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili

Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui al D.Lgs. n. 163/2006, e successive modificazioni, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore.

In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili, devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro D.Lgs.81/08.

Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In relazione all'entità del cantiere, alla durata prevista delle lavorazioni, all'organizzazione temporale e spaziale dei lavori, nei cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso d'infortunio.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici - vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di abitabilità prescritti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia di inizio attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.

Il legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale responsabile del cantiere. Le generalità del responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.

Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni minime di m. 0,50 di altezza e di m. 1,00 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo edilizio, delle generalità del titolare dello stesso, del direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori e del responsabile del cantiere.

Sono esentati dall'obbligo di cui al comma precedente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

Art. 108. Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali

I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso d'interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.

L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel titolo abilitativo edilizio cui il cantiere si riferisce.

E' obbligo del committente, del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benessere e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.

Il committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.

Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.

Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisorie di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.

La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Locale e a cura e spese del committente dei lavori.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospicienti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.

Tutte le strutture provvisorie presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisorie e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Art. 109. Sistemazione e bonifica delle aree edificabili

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.

Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.

Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento e dovrà essere acquisito il benessere dell'ente competente in materia di protezione ambientale.

Art. 110. Interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi

In caso di interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi dovranno trovare applicazione le procedure e le modalità esecutive prescritte dal decreto legislativo 25 luglio 2006, n. 257 e la relative disposizioni regionali.

Art. 111. Scavi

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti, deve essere verificata a cura del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il direttore dei lavori e il responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.

In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.

Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

Per ogni intervento di scavo che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato al competente ufficio comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.

Nei casi di scavi che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di scavi sono, in ogni caso, soggetti al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Art. 112. Demolizioni

In tutti i cantieri in cui si proceda ad interventi di demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.

Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza. Analogamente, in caso di demolizioni parziali, deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della parte residua della costruzione.

Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazi pubblici per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi, dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

Per ogni intervento di demolizione che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato al competente ufficio comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.

Nei casi di demolizioni che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta delle demolizioni sono, in ogni caso, soggetti al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Art. 113. Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo – etno - antropologici, archivistici, librari

I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati nel D.Lgs. 42/2004, devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra a tali fini, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

Art. 114. Manomissione del suolo pubblico

La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata dal Settore lavori Pubblici – Ecologia.

Chiunque, soggetti privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea domanda al competente ufficio comunale.

La domanda, redatta in carta legale, deve contenere:

- le generalità, la residenza, e il numero di codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;
- l'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- planimetria catastale in scala 1.1000 con individuazione dell'area d'intervento;
- planimetria generale orientata, in scala non inferiore al 1:500, con individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la prospettazione dello stato dei luoghi: materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.

Il rilascio dell'Autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita deliberazione del competente organo comunale sulla base dei costi parametrici dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.

Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente. In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, al competente ufficio comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento. Entro cinque giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti.

Al termine dei lavori di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'Autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale, per mezzo di comunicazione scritta.

Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, deve essere effettuata, alla presenza del soggetto titolare dell'Autorizzazione o di suo delegato, verifica ispettiva da parte di personale dell'Amministrazione Comunale, tesa alla verifica della congruità dei lavori di ripristino effettuati.

In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro dieci giorni, ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare della Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione.

In caso di esito positivo della verifica, la garanzia prestata sarà rilasciata nei successivi trenta giorni.

Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo.

Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.

I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'Autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito.

Dovrà essere cura del soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli.

In caso di manomissione di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine al differimento degli interventi, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale. Per interventi interessanti le strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche "spingitubo".

Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione.

I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata.

I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al soggetto titolare dell'Autorizzazione.

Per tutta la durata dell'Autorizzazione e comunque fino all'espletamento positivo della visita ispettiva di collaudo, il soggetto titolare dell'Autorizzazione, è obbligato alla delimitazione dell'area di cantiere con idonea recinzione o transenna atta a interdire l'accesso all'area oggetto di intervento e a limitare la diffusione di polveri e rumori. La delimitazione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale, secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Il soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori. Il soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

Art. 115. Disciplina d'uso del sottosuolo

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

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

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

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

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

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

Art. 116. Allacciamenti ai pubblici servizi in rete

L'allacciamento ai pubblici servizi in rete, deve essere comunicato dal gestore del servizio, ai sensi dell'art. 48 comma 3-ter del DPR 380/01 dagli Enti esercenti tali servizi.

L'Amministrazione Comunale, in ragione di esigenze tecnologiche e di armonizzazione con le opere pubbliche esistenti o in corso di esecuzione, può prescrivere i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura e dettare le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

Art. 117. Ultimazione dei lavori

Nei titoli abilitativi edilizi sono indicati i termini temporali per l'ultimazione dei lavori.

Il termine temporale per l'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di inizio dei lavori.

L'intestatario di titolo abilitativo edilizio, deve inoltrare telematicamente tramite il portale dell'edilizia la data dell'ultimazione dei lavori, entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione. Il file deve essere in formato pdf sottoscritto con firma digitale in formato .p7m, anche tramite procura digitale.

La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata digitalmente dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.

L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.

In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del titolo abilitativo edilizio, così come eventualmente prorogato, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita; l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo edilizio, commisurato all'entità dei lavori ancora da effettuare.

Qualora l'attestato di certificazione energetica evidenziasse una classe di efficienza inferiore alla C, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05, la dichiarazione di fine lavori sarà considerata inefficace.

Tale verifica si applicherà ai procedimenti edilizi presentati successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento edilizio.

TITOLO IV – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 118. Competenze

La Commissione per il Paesaggio è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per le funzioni amministrative riguardanti le autorizzazioni paesaggistiche e l'irrogazione delle relative sanzioni.

La Commissione per il Paesaggio, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità e l'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali e architettoniche cui l'intervento si riferisce.

La Commissione per il Paesaggio deve esprimere il proprio parere obbligatorio, in merito alle domande tese all'ottenimento delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune.

La Commissione per il Paesaggio è anche chiamata ad esprimere il proprio parere sulle domande tese all'ottenimento del permesso di costruire, denuncia di inizio attività e S.C.I.A. a discrezione del Responsabile del Procedimento e per i Piani Attuativi conformi ed in variante al P.R.G..

Il parere della Commissione per il Paesaggio non è vincolante: il responsabile dello Sportello Unico Edilizia, può motivatamente discostarsene. In tali fattispecie la

motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

Art. 119. Composizione

La Commissione per il Paesaggio è composta da un numero massimo di 5 componenti, esperti in materia del paesaggio e urbanistico edilizia, con diritto di voto e delibera a maggioranza assoluta operando con almeno la presenza di 2 membri. Il Presidente ed il Vice-Presidente verranno nominati dalla Giunta Comunale tra i componenti della Commissione all'atto della sua nomina.

I commissari esperti devono avere particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistica ambientale dimostrata da curriculum individuale.

Partecipa alle sedute della Commissione per il Paesaggio, senza diritto di voto, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale o funzionario delegato, che assume le funzioni di segretario verbalizzante.

Partecipa alle riunioni della Commissione per il paesaggio, senza diritto di voto, il Sindaco o un suo delegato per dare comunicazioni sullo stato dei piani e programmi dell'Amministrazione Comunale e quale referente del territorio.

Art. 120. Nomina e durata

I commissari esperti aventi diritto di voto sono nominati con deliberazione della Giunta Comunale.

La durata in carica della Commissione per il Paesaggio corrisponde a quella della Giunta Comunale.

Le dimissioni da membro della Commissione per il Paesaggio, indirizzate al Sindaco, devono essere immediatamente assunte al protocollo del Comune. Esse sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci.

In caso di dimissioni di un membro, la Giunta Comunale provvede entro quarantacinque giorni alla surroga, dandone comunicazione al Presidente.

Art. 121. Funzionamento

Il Presidente, sentito il responsabile del Settore Edilizia Urbanistica Suap, fissa le date della convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.

La convocazione della Commissione deve avvenire con avvisi telematici a ciascuno dei componenti almeno sei giorni prima di quello stabilito per la seduta.

In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi da recapitare telematicamente a ciascuno dei componenti almeno un giorno prima di quello stabilito per la seduta.

I componenti della Commissione per il Paesaggio hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quanto sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.

Le sedute della Commissione per il Paesaggio hanno luogo in forma privata.

Il Presidente della Commissione per il Paesaggio, per questioni di particolare rilevanza, può disporre la partecipazione alla seduta, senza diritto di voto, di funzionari dell'Amministrazione Comunale ovvero di esperti di comprovata e specifica competenza; analogamente ha la facoltà di richiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.

I pareri della Commissione per il Paesaggio si intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.

Nell'ambito delle competenze della Commissione, il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie, chiedendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio tecnico comunale, approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.

Di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del segretario verbalizzante; il verbale, al fine della attestazione di autenticità, deve essere firmato da tutti i membri aventi diritto di voto. Il verbale deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti su ogni proposta esaminata l'elenco dei file corrispondenti agli elaborati grafici cartacei allegati al progetto. Qualora i componenti aventi diritto di voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati integralmente a verbale.

I file degli elaborati a corredo della pratica edilizia vengono sottoscritti digitalmente da un membro della Commissione.

L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposito fascicolo, a cui sarà garantito l'accesso ai Cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Art. 122. Incompatibilità e conflitto di interessi

Sussistono per i componenti esperti aventi diritto di voto le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.

La carica di componente della Commissione per il Paesaggio è incompatibile:

- con la carica di Consigliere Comunale;
- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende e società da esso dipendenti;

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

Non possono essere nominati commissari, con diritto di voto, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti, esterni all'Amministrazione Comunale ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.

Per i componenti esperti aventi diritto di voto, costituisce, inoltre, causa di incompatibilità la nomina in Commissioni Consiliari.

Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è, eventualmente, iscritto.

Le cause di ineleggibilità sopravvenute e quelle di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.

I membri nominati per due mandati, non possono, allo scadere della seconda nomina, essere immediatamente rinominati.

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

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.

I commissari sono altresì esclusi dalla discussione delle pratiche che riguardino l'ufficio di cui siano dipendenti e/o consulenti.

Art. 123. Decadenza, rimozione e sospensione

Le cause di incompatibilità previste dall'articolo precedente, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di componente della Commissione per il Paesaggio.

I commissari esperti, che senza giustificato motivo, rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o di dieci sedute nel corso dell'anno solare, decadono dall'incarico.

In tali casi, il Presidente informa la Giunta Comunale, che provvede, entro quarantacinque giorni, alla surroga del componente decaduto.

Con deliberazione della Giunta Comunale, i componenti della Commissione per il Paesaggio, possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico. In attesa della deliberazione di rimozione, il Presidente, qualora sussistono motivi di grave e urgente necessità, può sospendere i componenti della Commissione per il Paesaggio.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 124. Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio

Per gli immobili sanati ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e della legge del 24 novembre 2003 n. 386, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione.

Per gli immobili di cui al primo comma che risultano conformi alle norme urbanistiche e ai regolamenti vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni del vigente P.R.G..

Le costruzioni esistenti in contrasto con il PGT possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della S.I.p. e della S.N.R. e che non comportino modifica della sagoma e del volume dell'edificio.

Art. 125. Interventi urgenti

Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo edilizio, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.

In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori al competente ufficio comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.

Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente domanda tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 126 Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a insediare manufatti ai sensi dell'art. 6 comma 2 let. b del D.P.R. 380/2001 possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori allo Sportello Unico per l'edilizia.

Tali opere devono essere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni.

I manufatti oggetto dell'intervento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con l'ambiente circostante;
- devono soddisfare le condizioni di sicurezza e di igiene previsti dalla normativa vigente in materia e in relazione all'uso cui sono destinati;
- non devono comportare pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale;
- non possono essere insediati su aree assoggettate a tutela paesistica e, fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalla legge regionale n. 12/2005, in zone agricole;
- devono osservare le disposizioni inerenti le distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi, dagli spazi pubblici e in materia di distanze tra costruzioni.

La comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata soltanto dai soggetti che siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento.

La comunicazione deve essere corredata dagli elaborati che risultano necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

La comunicazione di cui al presente articolo non sostituisce, né l'autorizzazione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun provvedimento in materia edilizia.

Art. 127. Violazioni del Regolamento e sanzioni

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

Art. 128. Entrata in vigore

Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale n. 12/2005, dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.

Alle domande presentate precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, si applica la normativa vigente alla data della loro presentazione.

ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Il Comune di Cornate d'Adda riconosce nella difesa dell'ambiente, nella riduzione di tutti gli sprechi energetici e nel contenimento delle emissioni climalteranti, nonché nella sostenibilità sociale ed ambientale della crescita economica, una necessità morale improcrastinabile nei confronti delle generazioni future.

Il Comune di Cornate d'Adda intende promuovere la cultura della sostenibilità ed il miglioramento della qualità del costruito attraverso il presente "Allegato al Regolamento Edilizio per l'Efficienza Energetica degli Edifici".

Il suo scopo è di promuovere il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali climatiche esterne, del comfort abitativo e dei costi diretti ed indiretti della produzione edilizia.

I – Impatto dell'edificio sul sito

I.1. Conservazione della vegetazione presente, anche durante le operazioni di cantiere.

L'impronta al suolo e la disposizione sul sito degli edifici di nuova costruzione devono rispettare, ove possibile, la vegetazione di pregio esistente, e in particolare quella di alto fusto.

L'abbattimento di essenze di alto fusto deve essere giustificata dal progettista e compensata tramite la piantumazione di un numero di essenze almeno pari a quelle eliminate. La vegetazione piantumata dovrà rispettare le prescrizioni previste dal Regolamento arboreo comunale per quanto riguarda l'essenza e le caratteristiche dimensionali.

Durante le operazioni di cantiere, la vegetazione conservata in sito deve essere opportunamente protetta tramite la delimitazione di un'area, pari alla dimensione della chioma, nella quale non è consentito lo scavo o il deposito di materiali.

I.2. Permeabilità delle aree scoperte.

La superficie filtrante (permeabile all'acqua) per le nuove costruzioni deve essere pari alle previsioni di zona previste dal P.R.G. vigente e al regolamento locale di igiene, con caratteristiche di continuità e compatibilmente con le caratteristiche dell'area. Essa deve essere sistemata a verde, o comunque garantire, mediante soluzioni filtranti alternative, pregio ambientale e continuità del verde pubblico e privato.

La superficie filtrante può essere realizzata anche con specifiche pavimentazioni, la cui percentuale di permeabilità deve essere dimostrata tramite certificazione del produttore.

I.3. Orientamento dell'edificio.

È vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord. Si considerano tali le unità immobiliari in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°. Eventuali deroghe dovranno essere autorizzate dal servizio sanitario previa adozione di opportuni accorgimenti tecnologici atti a garantire le condizioni di comfort abitativo dell'alloggio interessato.

I.4. Schermatura e impermeabilizzazione delle aree destinate alla raccolta rifiuti.

Qualora non ricorra l'obbligo di cui all'art. 96 del presente regolamento o dell'art. 24.5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, gli appositi contenitori devono essere opportunamente schermati alla vista.

Nelle nuove costruzioni deve essere previsto uno o più locali per il deposito dei rifiuti domestici avente le caratteristiche previste dall'art. 96 del presente regolamento, al fine di

ridurre il rischio di inquinamento del terreno e un opportuno dimensionamento adeguato alla modalità di raccolta e conferimento dei rifiuti solidi urbani.

II – Risorse climatiche ed energetiche

II.1. *Efficienza energetica dell'involucro.*

Tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti.

Il parametro indicatore dell'efficienza energetica degli edifici è il fabbisogno per climatizzazione invernale EP_H , che esprime il fabbisogno per riscaldamento invernale in kWh/m² per anno (per gli edifici di classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme) o in kWh/m³ per anno (per tutti gli altri edifici) calcolato secondo il metodo indicato all'allegato E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i. Di seguito sono definite le classi di efficienza energetica₁ per le costruzioni nuove e recuperate, come da allegato A della stessa.

Edifici di classe E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme:

- **classe G**: fabbisogno per riscaldamento invernale superiore a 174 kWh/m² anno;
- **classe F**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 145 e 174 kWh/m² anno;
- **classe E**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 116 e 144 kWh/m² per anno;
- **classe D**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 87 e 115 kWh/m² per anno;
- **classe C**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 58 e 86 kWh/m² per anno;
- **classe B**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 29 e 57 kWh/m² per anno;
- **classe A**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 15 e 28 kWh/m² per anno;
- **classe A+**: fabbisogno per riscaldamento invernale inferiore a 15 kWh/m² per anno.

Tutti gli altri edifici:

- **classe G**: fabbisogno per riscaldamento invernale superiore a 64 kWh/m³ per anno;
- **classe F**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 54 e 64 kWh/m³ per anno;
- **classe E**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 53 e 43 kWh/m³ per anno;
- **classe D**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 42 e 27 kWh/m³ per anno;
- **classe C**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 26 e 11 kWh/m³ per anno;
- **classe B**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 10 e 6 kWh/m³ per anno;
- **classe A**: fabbisogno per riscaldamento invernale compreso fra 5 e 3 kWh/m³ per anno;
- **classe A+**: fabbisogno per riscaldamento invernale inferiore a 3 kWh/m³ per anno.

Sono esclusi dalla regolamentazione:

- i depositi e gli edifici agricoli non residenziali;
- gli edifici e i monumenti tutelati come patrimonio architettonico e/o artistico e/o storico

(immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), solo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni comporterebbe un'alterazione inaccettabile ai fini della medesima tutela;

- edifici indipendenti con superficie lorda di pavimento inferiore a 50 mq.

Sul territorio comunale **sono vietate** nuove costruzioni realizzati in forza di permesso di costruire o DIA presentate successivamente alla data di entrata in vigore del presente allegato con indice termico superiore a 86 kWh/m² per anno o a 26 kWh/m³ per anno (**classe C di efficienza energetica**), a seconda della destinazione d'uso dell'edificio.

La richiesta di permesso o la DIA dovrà essere corredata da idonea dichiarazione attestante i requisiti energetici dell'edificio per l'acquisizione dei benefici dettati dalla norma e nell'eventualità che, al termine dei lavori, la certificazione energetica dell'edificio risulti in assenza delle condizioni per i benefici soprastanti, o in classe D o inferiore, non verrà rilasciato il certificato di agibilità e verranno avviate le procedure sanzionatorie previste.

Per gli edifici ad uso produttivo, valgono le indicazioni riportate all'art. 3.2 della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i., fatta eccezione per i casi in cui la temperatura interna sia mantenuta, per mezzo di un impianto, per esigenze di comfort, salute e sicurezza dei lavoratori. In tali casi, si applica integralmente il contenuto del presente Regolamento.

La certificazione energetica dovrà essere prodotta nei seguenti casi:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'immobile;
- ristrutturazione, risanamento statico conservativo e manutenzione straordinaria che coinvolgano i principali elementi dell'involucro edilizio contemporaneamente, e per una superficie superiore al 25% del totale dell'involucro stesso. Gli elementi di involucro interessati sono le murature perimetrali, i serramenti, la copertura e i solai su spazi aperti;
- ampliamenti in cui la parte di nuova costruzione a temperatura controllata abbia s.l.p.
- maggiore del 20% della s.l.p. dell'edificio esistente. Qualora l'intervento consista in un ampliamento con s.l.p. della parte a temperatura controllata uguale o inferiore al 20% della s.l.p. dell'edificio originario, la prescrizione si applica alla sola nuova costruzione, fermo restando quanto stabilito di seguito relativamente a interventi parziali sugli edifici esistenti.

Nel caso di recupero di sottotetti con soprizzo delle pareti perimetrali e rifacimento del tetto, l'indice termico deve essere rispettato per l'intero piano recuperato.

Nel caso di interventi parziali su edifici esistenti deve essere garantito il rispetto dei valori di termotrasmissione U indicati all'allegato A, tabella A.3, della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i. per i soli elementi tecnici interessati dall'intervento.

Tale prescrizione si applica ai singoli elementi dell'involucro edilizio dell'intero edificio nei seguenti casi:

- interventi edilizi che interessino il rifacimento del tetto;
- interventi edilizi che interessino la sostituzione di più del 25% dei serramenti;
- interventi edilizi che interessino più del 25% della facciata;
- interventi edilizi che interessino più del 25% dei solai su spazi aperti.

La stessa prescrizione si applica anche a interventi che prevedano una combinazione parziale degli interventi citati.

E' ammesso il mancato rispetto di tali valori di termotrasmissione qualora il progettista abilitato dimostri, con gli opportuni calcoli sul comportamento energetico complessivo, che l'edificio rientra in classe C.

II.2. Disciplina delle serre e delle logge chiuse per la captazione solare.

Nelle nuove costruzioni e in quelle soggette a interventi di recupero, le serre e logge addossate o integrate all'edificio, qualora opportunamente chiuse per lo sfruttamento del guadagno solare passivo, sono considerate come volumi tecnici e non conteggiate nella slp, nella misura del 10% della slp della singola unità immobiliare, con il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- essere addossate a pareti rivolte a sud o in un intorno di $\pm 90^\circ$ rispetto alla direzione sud;
- non essere riscaldate o raffrescate mediante impianto meccanico;
- avere profondità non superiore a 2 m;
- essere interamente realizzate in vetro chiaro trasparente, fatti salvi i sistemi di supporto e di oscuramento;
- essere separate dall'unità immobiliare di pertinenza per mezzo di partizioni verticali di resistenza termica pari ad almeno 2/3 di quella delle chiusure verticali a cui la serra è addossata. Il requisito si applica separatamente agli elementi trasparenti e agli eventuali elementi opachi, valutandone la termotrasmissione in rapporto ai corrispondenti elementi di chiusura non interessati dalla serra;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro, in modo da garantire un'adeguata ventilazione estiva.

Il vantaggio energetico derivante dall'adozione della serra deve essere dimostrato da progettista abilitato tramite un confronto fra i consumi per riscaldamento in presenza e in assenza della serra o della loggia vetrata; tale vantaggio deve essere pari ad almeno il 5% del valore di EP_H. Il calcolo deve essere eseguito secondo la procedura indicata nell'appendice E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia.

In ogni caso, in assenza di ventilazione meccanica degli ambienti, non è ammessa la costruzione di serre bioclimatiche e logge chiuse qualora il serramento di accesso a tale spazio sia l'unica apertura del locale verso l'esterno.

Le serre e le logge vetrate chiuse devono essere progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, e sono assoggettate a parere obbligatorio e vincolante della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.

Nel caso in cui non siano rispettate tutte le condizioni sopra elencate, serre e logge chiuse saranno considerate come variazione ai parametri urbanistico-edilizi ai sensi del D.P.R. 380/01 e della L.R. 12/2005.

Nel rispetto della L.R. 39 del 21.12.2004 e della D.G.R. n. X/1216 del 10.01.2014 le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre rientrano nella casistica dei "volumi tecnici" non computabili ai fini volumetrici, se sono congiuntamente rispettati i seguenti criteri:

a) La superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti;

b) La serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B della DGR VIII/5018 e s.m.i., pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui al punto 7 della dgr 8745/2008.

c) La serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo;

- d) La serra non deve essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento;
- e) La superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50 % da elementi trasparenti.

II.3. Efficienza degli impianti di produzione del calore.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore si applicano le seguenti prescrizioni.

Nel caso di produzione di calore tramite impianti a combustione, il rendimento medio stagionale dell'impianto, calcolato secondo il metodo indicato all'allegato E della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia, non dovrà essere inferiore al 90%, indipendentemente dalla tipologia impiantistica e dal tipo di combustibile utilizzato.

È ammessa l'installazione di caminetti e stufe individuali a biomassa (ad esempio, legna o pellet) per il riscaldamento degli ambienti, a condizione che il rendimento di produzione sia pari o superiore al 70% da dimostrarsi con certificato del produttore.

Nel caso in cui la generazione di calore sia affidata a caldaie alimentate da gas naturale, è obbligatoria l'adozione di caldaie a condensazione con regolazione climatica, salvo impedimenti dimostrati nei casi di sostituzione del generatore.

II.4. Contabilizzazione individuale dei consumi.

Al fine di incentivare una gestione energetica consapevole presso gli utenti, tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento centralizzato devono prevedere la contabilizzazione individuale dei consumi di calore tramite contacalorie dedicati ad ogni singola utenza.

Tale prescrizione si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione e a quelli recuperati in cui siano eseguiti interventi che interessano, in alternativa:

- il rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- la riorganizzazione distributiva degli spazi interni dell'edificio o delle singole unità abitative.

II.5. Regolazione locale della temperatura nell'ambiente.

Per ogni singolo ambiente riscaldato, o per zone con caratteristiche d'uso e di esposizione equivalenti, è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali che agiscano sui singoli elementi di erogazione del calore, quali valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, o altri sistemi equivalenti.

I termostati ambiente devono garantire il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati, o delle singole zone, entro $\pm 0,5^{\circ}\text{C}$ rispetto ai livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature generanti calore, ecc.).

I sistemi di regolazione locale della temperatura devono essere installati in tutti gli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti, qualora soggetti ad almeno una delle seguenti operazioni:

- sostituzione dell'impianto di riscaldamento;
- rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- riorganizzazione distributiva degli spazi interni dell'edificio o delle singole unità abitative.

II.6. Produzione di acqua calda da fonti rinnovabili e integrazione architettonica degli impianti di captazione solare.

In tutte le nuove costruzioni e nel caso di nuova installazione o ristrutturazione degli impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione dell'energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la

produzione di acqua calda sanitaria attraverso le modalità specificate al punto 4.12 della D.G.R. VIII/5773 della Regione Lombardia e s.m.i. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

I pannelli solari di qualunque tipo (fotovoltaici, per la produzione di acqua calda o per il preriscaldamento dell'aria di ventilazione) devono essere sempre armonicamente inseriti nella struttura architettonica degli edifici ospitanti.

È esclusa la collocazione di pannelli solari isolati e comunque installati in maniera tale da essere antiestetici e di detrimento del decoro paesaggistico ed ambientale.

In caso di copertura inclinata, gli impianti di captazione solare dovranno essere direttamente adagiati alla stessa in diretta e completa aderenza o strutturalmente integrati in essa.

In caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati con inclinazione sull'orizzontale ritenuta ottimale evitando l'ombreggiamento tra di essi, e purché non siano visibili dal piano stradale. A tal fine potranno essere realizzati opportuni coronamenti architettonici.

Nelle nuove costruzioni, i serbatoi di accumulo a servizio dei pannelli solari termici dovranno essere posizionati all'interno degli edifici. Eccezioni saranno consentite, valutandole caso per caso, per edifici industriali o artigianali o, per edifici con diversa destinazione d'uso e copertura piana, qualora i serbatoi esterni non siano visibili dalla pubblica via.

I locali necessari all'alloggiamento di tali serbatoi sono considerati locali tecnici per la dimensione strettamente necessaria a tale funzione.

Installazioni conformi alle prescrizioni elencate rientrano fra le attività di edilizia libera e sono quindi soggette a semplice comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, con esclusione degli interventi in zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientali e nelle zone A del centro storico, per i quali le opere sono subordinate ad atto edilizio ai sensi di legge.

Deroghe alle prescrizioni sopra elencate potranno essere richieste nel caso di opere di ristrutturazione, e saranno comunque subordinate alla valutazione da parte della Commissione per il paesaggio, che esprimerà parere vincolante. In questi casi, le opere sono subordinate a titolo edilizio.

11.7. Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e integrazione architettonica degli impianti di captazione solare.

Nelle ristrutturazioni è resa obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari fotovoltaici, nonché i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti di distribuzione.

Nelle nuove edificazioni o ristrutturazioni dell'intero fabbricato, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione di denuncia di inizio attività, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da luce solare o altre fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica per ciascuna unità abitativa o fabbricato industriale stabilita dalla normativa vigente pari alla più restrittiva norma regionale o statale e comunque non inferiore a 1 Kw per ciascuna unità abitativa ovvero 5 Kw per i fabbricati industriali di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati.¹

¹ L. 244/2007 – finanziaria. *...Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW*

In assenza di specifici riferimenti legislativi di livello statale o regionale, ovvero in presenza di vuoti legislativi afferenti la quantificazione della produzione energetica per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, deve comunque essere effettuata in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, ovvero a 5 KW per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati.

La realizzazione di impianti di cui ai capoversi precedenti è alternativa all'installazione di impianto con pompa di calore da fonte geotermica, previa dimostrazione di risparmio energetico equivalente a quello che si avrebbe con il fotovoltaico.

L'articolo si applica sia per gli impianti isolati (stand-alone) sia per gli impianti connessi alla rete (grid-connected).

Ad esclusione delle zone "A" vanno seguite le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale).
- In caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Per le zone "A" gli interventi sono assoggettati al parere della Commissione per il Paesaggio.

La realizzazione degli impianti in esame è soggetta al rilascio di specifico titolo abilitativo (permesso di costruire o D.I.A.) salvo i casi di esclusione esplicitamente disciplinati dalla vigente normativa.

II.8. Riduzione dell'inquinamento luminoso esterno e impiego di apparecchi a basso consumo.

La dotazione di sistemi di illuminazione artificiale all'interno degli edifici deve essere progettata in modo da integrare i livelli di illuminamento naturale, assicurando ad ogni ora del giorno un adeguato livello di benessere visivo in funzione dell'attività prevista.

All'esterno degli edifici e negli spazi comuni devono essere previsti corpi illuminanti a basso consumo energetico, dotati di interruttori crepuscolari o sensori di presenza, installati a diversa altezza ed intensità luminosa a seconda del tipo di fruizione (strada, pista ciclabile, marciapiede, giardino, cortili, piazzali, ecc.) e sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici e comunque nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00 e s.m. e i. e al Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.

La prescrizione si applica alle nuove costruzioni e a quelle esistenti in caso di opere che coinvolgano il rifacimento dell'impianto elettrico o del sistema di illuminazione esterno e nel caso di sostituzione del singolo corpo illuminante.

II.9 Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli

A partire dal 01.06.2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatorio ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 per gli edifici di nuova costruzione a destinazione diversa da quella residenziale, avente superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

L'impianto sopra indicato dovrà essere realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia di conformità degli impianti e deve essere facilmente accessibile e opportunamente segnalato per ogni livello o ambito funzionale dei parcheggi.

Le colonne di presa deve essere opportunamente segnalato negli spazi di sosta pubblici mediante opportuna segnaletica verticale ed orizzontale e , in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso

III – Risparmio di acqua potabile

III.1. Contabilizzazione individuale dei consumi di acqua.

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile ed incentivarne una gestione autonoma e responsabile, tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere la contabilizzazione individuale del prelievo di acqua dall'acquedotto civico in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

I sistemi di contabilizzazione indicati dovranno essere installati anche in edifici esistenti nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

III.2. Regolazione del flusso di acqua dalle cassette di cacciata.

Al fine di ridurre i consumi di acqua potabile, su tutti i terminali di erogazione dell'acqua sanitaria dovranno essere messi in opera idonei dispositivi di limitazione di flusso.

In tutti gli edifici di nuova costruzione, viene fatto obbligo di installare dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti, quali flussometri o pulsanti che garantiscano almeno due volumi d'acqua.

La prescrizione si applica anche agli edifici esistenti nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

IV – Qualità dell'aria

IV.1. Controllo degli inquinanti indoor.

Gli edifici devono essere progettati e costruiti in modo tale da garantire che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non costituiscano rischio per il benessere e la salute degli occupanti o per la buona conservazione delle cose e delle strutture edilizie stesse.

Il volume di ricambio d'aria in ogni ambiente confinato deve essere valutato in relazione all'effettivo utilizzo dello stesso, agli aspetti geometrici e morfologici ed in funzione della permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi dell'involucro edilizio.

Le strutture edilizie devono essere costruite in modo da non determinare lo sviluppo e l'accumulo di gas tossici, di particelle, l'emissione di radiazioni pericolose o la formazione di umidità su parti o pareti degli ambienti.

V – Procedura di controllo

V.1. Tutti gli interventi edilizi rientranti nel campo di applicazione del presente Regolamento e realizzati dopo l'entrata in vigore del medesimo potranno essere sottoposti a verifica dei dati progettuali dichiarati e della congruenza di quanto realizzato con il progetto depositato. Gli stessi interventi potranno essere sottoposti al controllo dei livelli prestazionali ottenuti in opera mediante prove sperimentali quali termografie, applicazione di termocoppie, ecc.

V.2. Alla presentazione della domanda di permesso di costruire o della DIA, dovranno essere depositati i documenti previsti al punto 9 della D.G.R. VIII/5018 del 26/06/2007 della Regione Lombardia e s.m.i., secondo la procedura ivi descritta, e l'allegata scheda di sintesi dei principali elementi progettuali ai sensi del presente regolamento.

La domanda di permesso di costruire o della DIA dovrà essere corredata di autocertificazione su modello prodotto dall'amministrazione di rispetto delle prescrizioni di cui al presente allegato.

Nel caso il Committente abbia fatto ricorso alle riduzioni volumetriche previste dalla L.R. 26/95 e gli incentivi previsti dalla L.R. 33/2007 e s.m.i., e la riduzione del fabbisogno di

energia primaria per il riscaldamento EP_H risultante dall'attestato di certificazione energetica sia minore del 10% rispetto al limite stabilito, verranno applicate le sanzioni di cui al successivo capo.

Qualora l'attestato di certificazione energetica evidenziasse una classe di efficienza inferiore alla C, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05, la dichiarazione di fine lavori sarà considerata inefficace.

VI – Sanzioni

VI.1. Nel caso in cui, per intervento edilizio rientrante nell'ambito delle prescrizioni di efficienza energetica di cui all'art. 11.1, il progetto effettivamente eseguito risulti, secondo l'attestato di certificazione energetica depositato, in classe inferiore alla C (vale a dire in classe D, E, F o G), in difformità alle previsioni di progetto e del presente regolamento, non sarà ritenuta valida la dichiarazione di fine lavori e non si potrà quindi procedere al rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 192/05.

VI.2. Nel caso di cui al punto X.1, lo stesso intervento sarà inoltre considerato difforme al permesso di costruire ai sensi e per gli effetti sanzionatori previsti all'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

VI.3. Nel caso di intervento edilizio per il quale sia stato richiesto ed accordato unicamente

l'incremento volumetrico previsto dalla L.R. 33/2007 e s.m.i., e l'intervento realizzato non risulti congruente, secondo l'attestato di certificazione energetica depositato, alle previsioni di progetto espressamente formulate per ottenere l'incentivo ivi previsto (riduzione del fabbisogno per riscaldamento invernale EP_H di almeno il 10% rispetto al valore limite previsto dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico), lo stesso sarà altresì considerato in difformità dal permesso di costruire ai sensi e per gli effetti sanzionatori previsti all'art. 34 e collegati del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.