

COMUNE DI LURATE CACCIVIO
(Provincia di Como)

**Regolamento
Edilizio
Comunale**

Adottato con delibera di C.C. n. 24 del 27 aprile 2004
Depositato in Segreteria dal 26 maggio 2004 al 25 giugno 2004
Approvato con delibera di C.C. n. 41 del 10 settembre 2004
Pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n. 40 del 29 settembre 2004
Entrato in vigore il 29 settembre 2004

1^ modifica approvata con delibera di C.C. n. 58 del 29 settembre 2006
2^ modifica approvata con delibera di C.C. n. 89 del 21 dicembre 2007
3^ modifica approvata con delibera di C.C. n. 23 del 29 aprile 2010

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORME GENERALI

Oggetto del Regolamento

Titolo I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I – Soggetti

Art. 1 - *Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività*

art. 2 - *Autorizzazione paesaggistica*

art. 3 - *Piani attuativi*

art. 4 - *Certificato di agibilità*

Sezione II - Contenuti dell'istanza

art.5 - *Domanda di permesso di costruire*

art. 6 - *Domanda di voltura*

art. 7 - *Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività*

art. 8 - *Domanda di autorizzazione paesaggistica*

art. 9 - *Proposte di piani attuativi di iniziativa privata*

art. 10 - *Richiesta di certificato di agibilità*

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

art. 11- *Documenti ed elaborati da allegare alle istanze*

art.12 – *Permesso di costruire*

art. 13 - *Certificato di agibilità*

art. 14 - *Autorizzazione paesaggistica*

art. 15 - *Piani attuativi*

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

art. 16 – *Autocertificazione*

art. 17 - *Asseverazione*

CAPO II Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

art. 18- *Presentazione dell'istanza*

art. 19 - *Responsabilità del procedimento*

Sezione II - Fase istruttoria

art. 20 - *Denuncia di inizio attività*

art. 21 – *Permesso di costruire*

art. 22 - *Autorizzazione paesaggistica*

art. 23 - *Piani attuativi*

Sezione III - Fase decisionale

art. 24 – *Permesso di costruire*

art. 25 - *Autorizzazione paesaggistica*

art. 26 - *Piani attuativi*

Sezione IV - Provvedimento finale

art. 27 - *Provvedimento di permesso di costruire*

art. 28 - *Termine di inizio e ultimazione dei lavori*

art. 29 - *Rilascio del certificato di agibilità*

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

art. 30 - *Comunicazione del provvedimento*

art. 31 - *Pubblicazione del provvedimento*

art. 32 - *Autorizzazione paesaggistica*

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

art. 33 - *Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune*

art. 34 - *Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse*

Sezione II - Sportello unico

§ 1 - Sportello unico per le attività produttive

art. 35 – *Ambito di applicazione*

art. 36 – *Definizione di impianti a struttura semplice*

art. 37 – *Struttura organizzativa*

art. 38- *Procedimento mediante Conferenza dei servizi*

art. 39 – *Procedimento mediante autocertificazione*

art. 40 – *Verifica*

art. 41 – *Procedura di collaudo*

§ 2 - Sportello unico per l'edilizia

art. 42 – **Sportello unico per l'edilizio**

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

art. 43 – *Parere preventivo*

art. 44 - *Indicazioni interpretative*

CAPO IV
L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

art. 45 - *Norme applicabili*

art. 46 - *Casi di esclusione*

art. 47 - *Differimento dell'accesso ai documenti*

Sezione II - Procedimento di accesso

art. 48 - *Modalità di accesso ai documenti*

art. 49 - *Richiesta di accesso*

art. 50 - *Conclusione del procedimento*

Sezione III - Rilascio di copie

art. 51 - *Esame del documento*

art. 52 - *Estrazione di copia del documento*

CAPO V
Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

art.53 - *Sanzioni edilizie*

Art.54 - *Sanzioni paesaggistiche*

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

art. 55 - *Avvio del procedimento*

art. 56 - *Fase istruttoria*

art. 57 - *Fase decisionale*

art. 58 - *Fase integrativa dell'efficacia*

art. 59 - *Fase di esecuzione d'ufficio*

Titolo II **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

CAPO I **Composizione e nomina**

Sezione I — *Composizione*

art. 60 — *Composizione*

Sezione II — *Nomina e durata*

art. 61 — *Nomina e designazione*

art. 62 — *Scadenza*

Sezione III — *Casi di incompatibilità*

art. 63 — *Incompatibilità*

art. 64 — *Conflitto d'interessi*

Sezione IV — *Casi di decadenza dei commissari*

art. 65 — *Incompatibilità sopravvenuta*

art. 66 — *Assenze*

CAPO II **Le attribuzioni**

Sezione I — *Individuazione delle attribuzioni*

art. 67 — *Attribuzioni della Commissione*

art. 68 — *Pareri obbligatori*

~~Sezione II – Casi di esclusione del parere~~

~~art. 69 – Casi di esclusione del parere~~

~~Sezione III – Ambito di valutazione~~

~~art. 70 – Modalità di valutazione della Commissione edilizia.~~

~~art. 71 – Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica~~

CAPO III Funzionamento

~~Sezione I – Modalità di convocazione~~

~~art. 72 – Convocazione~~

~~art. 73 – Ordine del giorno~~

~~Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni~~

~~art. 74 – Validità delle sedute e delle decisioni~~

~~art. 75 – Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico ambientale~~

~~art. 76 – Pubblicità delle sedute~~

~~art. 77 – Verbalizzazione~~

~~art. 78 – Sopralluogo~~

~~Sezione III – Rapporto con le strutture organizzative del Comune~~

~~art. 79 – Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali~~

Titolo III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I Ambiente urbano

~~Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico~~

- art. 80 – *Disciplina del verde su aree pubbliche*
- art. 81 – *Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico*
- art. 82 – *Insegne e mezzi pubblicitari*
- art. 83 – *Chioschi, cabine telefoniche, edicole*
- art. 84 – *Passaggi pedonali*
- art. 85 – *Percorsi ciclabili*
- art. 86 – *Spazi porticati*
- art. 87 – *Occupazione degli spazi pubblici*
- art. 88 – *Disciplina d'uso del sottosuolo*
- art. 89 – *Reti di servizi pubblici*
- art. 90 – *Volumi tecnici ed impiantistici*
- art. 91 – *Intercapedini e griglie di aerazione*
- Sezione II** – *Spazi privati*
- art. 92 – *Accessi e passi carrabili*
- art. 93 – *Strade private*
- art. 94 – *Allacciamento alle reti fognarie*
- art. 95 – *Allacciamento alle reti impiantistiche*
- art. 96 – *Recinzioni*
- art. 97 – *Spazi inedificati*
- art. 98 – *Sistemazioni esterne ai fabbricati*
- art. 99 – *Toponomastica e segnaletica*
- art. 100 – *Numeri civici*

CAPO II

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

art. 101 – *Decoro delle costruzioni*

art. 102 – *Allineamenti*

art. 103 – *Spazi conseguenti ad arretramenti*

art. 104 – *Prospetti su spazi pubblici*

art. 105 – *Ombre portate*

art. 106 – *Sporgenze e aggetti*

-

art. 107 – *Portici e gallerie*

art. 108 – *Salubrità dei terreni edificabili*

art. 109 – *Disciplina del colore*

art. 110 – *Disciplina dell'uso dei materiali di finitura*

art. 111 – *Disciplina del verde su aree private*

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

art. 112 – *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

art. 113 – *Qualità dell'aria in spazi confinati*

art. 114 – *Ventilazione naturale*

art. 115 - *Ventilazione attivata*

art. 116 – *Illuminazione naturale*

art. 117 – *Illuminazione artificiale*

art. 118 – *Controllo del soleggiamento*

art. 119 – *Comfort igrotermico*

art. 120 – *Comfort acustico*

Sezione II – Requisiti spaziali

art.121 – *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari*

art.122 – *Cortili, cavedi, patii*

art.123 – *Locali sottotetto*

art.124 – *Spazi di cantinato e sotterraneo*

art.125 – *Boxes ed autorimesse*

Sezione III – Requisiti funzionali

art.126 – *Dotazione di servizi*

art.127 – *Spazi di cottura*

art.128 – *Flessibilità distributiva*

art.129 – *Flessibilità impiantistica*

art.130 – *Accessibilità*

CAPO IV **Realizzazione degli interventi**

Sezione I – Disciplina delle opere

art. 131 – *Disciplina delle opere*

art. 132 – *Richiesta e consegna dei punti fissi*

art. 133 – *Inizio dei lavori*

art. 134 – *Disciplina del cantiere*

art. 135 – *Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria*

art. 136 – *Sicurezza del cantiere*

art. 137 – *Scavi e demolizioni*

art. 138 – *Conferimento dei materiali di risulta*

art. 139 – *Rinvenimenti*

art. 140 – *Ultimazione dei lavori*

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

art. 141 – *Modalità di rappresentazione grafica*

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

art. 142 – *Rappresentazione del contesto ambientale*

Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

art. 143 – *Documentazione tecnica*

Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

art. 144 – *Relazione illustrativa*

Titolo IV

DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

CAPO I

Tipologie interventi complementari

Sezione I – fattispecie intervento

Art. 145 – Interventi per manufatti provvisori

Art. 146 – Interventi relativi a pertinenze

Art. 147 – Interventi urgenti

Art. 148 – *Attività edilizia libera*

Art. 149 – Interventi sulle parti comuni degli edifici

Art. 150 – Fabbricati accessori – depositi di servizio

Art. 151 – Lottizzazione di terreni a scopo edificatorio

CAPO II

Tipologia degli interventi – definizioni e contenuti

Sezione I – Patrimonio Edilizio esistente e nuove costruzioni

Titolo V

NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

Durata del regolamento edilizio

art. 152 – *Modifiche al regolamento edilizio.*

art. 153 - *Testi coordinati*

CAPO II

Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

art. 154 - *Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.*

art. 155 – *Violazioni al Regolamento Edilizio*

art. 156 – *Entrata in vigore*

MODULISTICA

Allegato “A”

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

NORME GENERALI

Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento contiene norme relative a tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del Comune di Lurate Caccivio sia nel soprassuolo che nel sottosuolo.

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1

Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
 - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;

- o) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

Articolo 2

Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. **146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42**, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dall'art.25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base alle leggi vigenti, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 3

Piani attuativi

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

Articolo 4

Certificato di agibilità

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

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Articolo 5

Domanda di permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
 - a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente;
 - b) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del progettista, che deve essere tecnico abilitato nei limiti delle competenze stabilite per legge ed indicazione con numero di iscrizione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - c) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del direttore dei lavori, che deve essere in possesso dell'abilitazione o dei requisiti di cui alla lettera precedente;
 - d) nome, cognome, domicilio, del responsabile di cantiere o assuntore dei lavori, e se del caso nomina del responsabile di cantiere. Tali indicazioni e firme potranno essere differite alla comunicazione di inizio lavori;
 - e) in caso di costruzione in proprio e gestione diretta, l'opera dovrà essere seguita dal direttore dei lavori;
 - f) qualora vengano sostituiti il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, se del caso, il responsabile di cantiere, il titolare dell'atto abilitativo deve dare immediatamente comunicazione scritta di tale sostituzione;
 - g) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile ricade e di eventuali vincoli gravanti sullo stesso immobile e/o area pertinenziale;
 - h) descrizione sommaria dell'intervento;

Articolo 6

Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento del bene oggetto di permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.

Articolo 7

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il

- soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura, che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti;
4. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, anche i mappali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento.

Articolo 8

Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi del D.Lgs. **22.01.2004 n. 42**, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - e) specificazione della natura del vincolo;
 - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi regionali;
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati i mappali dei fondi confinanti;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 9

Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite della competente struttura organizzativa, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:
 - a) 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;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 10

Richiesta di certificato di agibilità

1. La domanda di certificato di agibilità deve indicare:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
 - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 11

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. Alle istanze di permesso di costruire, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicato al successivo Art. 143 dal presente regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione.

Articolo 12

Permesso di costruire

1. A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'art. 143 del presente regolamento:
 - a) relazione tecnica illustrativa;
 - b) planimetria di progetto con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
 - c) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte **con indicazione della superficie drenante** e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
 - d) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.
2. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
 - a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
 - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
 - c) estratto della tavola di azionamento del PRG;
 - d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione e, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, computo metrico estimativo completo e dettagliato di tutte le opere in progetto con applicazione dei prezzi unitari desunti dal più recente bollettino edito dalla C.C.I.A.A. di Milano da presentarsi prima del rilascio del permesso di costruire ;
 - e) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
 - f) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
 - g) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
 - h) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi del D.Lgs. **22.01.2004 n. 42** in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
 - i) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
 - l) **nei casi indicati dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 – G.U. n. 200/03 (fasce di rispetto degli elettrodotti) dovrà essere allegata una valutazione dei livelli di campo elettrico e magnetico;**

m) nei casi di interventi ubicati in zone sottoposte a vincoli ambientali (zone di protezione risorse idropotabili, zone non servite da pubblica fognatura, e zone isolate ai sensi dell'art. 27 comma 4, D.Lgs. 152/99 e S.M.I., zonizzazione acustica del territorio ecc.) si dovrà farne precisa menzione nella relazione illustrativa e/o negli elaborati grafici al fine di acquisire parere A.R.P.A.

Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/01, la documentazione mancante. Sempre nel predetto termine, la competente struttura comunale può richiedere, sulla base di specifica motivazione, integrazioni documentali anche non precedentemente elencate, purché le stesse si pongano in relazione con la documentazione elencata e non siano connesse con differenti procedure.

3. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 13

Certificato di agibilità

1. A corredo della richiesta del certificato di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
 - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
 - c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - d) dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
 - e) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
 - f) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
 - g) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - h) certificati di collaudo o conformità degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici;

- i) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
- j) certificato ai sensi dell'art. 29 Legge 9 gennaio 1991 n. 10;
- k) denuncia raccolta rifiuti.

Articolo 14

Autorizzazione paesaggistica

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.

Articolo 15

Piani attuativi

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

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 16

Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

Articolo 17

Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente

regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573¹, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
 - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - b) la superficie delle aree da edificare;
 - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
 - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - e) i distacchi dagli edifici;
 - f) l'altezza dei fabbricati.

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 18

Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica o di D.I.A., redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
 - a) del protocollo d'ingresso;
 - b) delle indicazioni previste dal successivo art. 19, comma 2;
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Articolo 19

Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente

¹ "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali". Pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43.

individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 18, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 20

Denuncia di inizio attività

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. ovvero dalla data di effettivo inizio dei lavori il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.. La quietanza di pagamento della quota relativa ai diritti di segreteria deve essere allegata alla D.I.A. al momento della presentazione della stessa al protocollo generale.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni e in caso di falsa attestazione del professionista abilitato informa l'autorità giudiziaria e il Consiglio dell'Ordine o del Collegio di appartenenza.

Articolo 21

Permesso di costruire

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 12 del presente regolamento, e calcolato il contributo di costruzione, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), nei casi previsti dal presente regolamento, chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.
2. Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

4. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 deve contenere²:
- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
5. La relazione di cui ai precedenti commi 2 e 3 può essere divisa in tre parti:
- a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
 - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
6. Il responsabile del procedimento, in sede di istruttoria, se lo ritiene opportuno, proceda eventualmente alla convocazione di una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 22

Autorizzazione paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è **indicato all'art. 146 del D.Lgs. 42/04**. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza³, il responsabile del procedimento:
- verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di

² Cfr. DGR n. 6/38573 del 25 settembre 1998 "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali", pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43, Titolo I, Capo II, Sezione II, p.20.

³ Cfr. L.R. 18/97, artt. 4 e 5 e i "criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.

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

Articolo 23

Piani attuativi

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente regolamento⁴.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 24

Permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana l'atto finale del procedimento. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento finale si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.30, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento finale, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.

⁴ Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/97, nonché della circolare attuativa della legge stessa.

2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di costruzione.
3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo i seguenti adempimenti:
 - Assolvimento degli obblighi relativi alla normativa sull'imposta di bollo;
 - Presentazione di quietanza di pagamento del contributo *di costruzione* (se dovuto);
 - Presentazione di quietanza di pagamento della quota relativa ai diritti di Segreteria;
 - Presentazione di atto impegnativo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari che vincoli totalmente o parzialmente l'area utilizzata (se dovuto);
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990.

Articolo 25

Autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente **entro il termine di 40 giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente Soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della Legge 7 agosto 1990 n. 241.**

La Soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione della proposta presentata. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'Amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'Amministrazione competente entro il termine di 20 giorni dalla ricezione del parere della Soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto dei titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Articolo 26

Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 23.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i

relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 27, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.

4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
5. Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.⁵

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 27

Provvedimento di permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.⁶
 - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della richiesta di permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) la data del parere della Commissione edilizia;
 - h) l'ammontare del contributo di costruire, se dovuto;
 - i) la motivazione;

⁵ Si ricorda che, come già specificato nella circolare n. 37 del 10 luglio 1997 di attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23, non può esserci alcun automatismo tra approvazione del piano attuativo e effetti di permesso di costruire. Infatti il dispositivo di cui all'art. 7 succitato subordina obbligatoriamente tali effetti all'avvenuta acquisizione di tutti i pareri necessari, autorizzazioni e nulla osta sugli interventi contemplati dal piano.

⁶ Per la definizione degli interventi cfr. DGR n. 6/38573 del 25 settembre 1998 "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 ("Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio"). Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali", pubblicata sul BURL del 30 ottobre 1998, 5° supplemento straordinario al n. 43, fascicolo 2 allegato "A".

- j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- l) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o sportello unico per l'edilizia), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
- m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo. Quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Un termine di ultimazione dei lavori più lungo del suddetto triennio può essere concesso, con specifica motivazione, sulla scorta di specifica richiesta, da parte del richiedente il permesso di costruire esclusivamente in considerazione:
 - della mole dell'opera da realizzare;
 - delle particolari caratteristiche tecnico – costruttive dell'opera da realizzare;
 - dal fatto che si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Articolo 28

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera m) del precedente art. 27.
 2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del titolare siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. L'eventuale proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere richiesta prima della scadenza del provvedimento abilitativo;
 3. Il permesso di costruire deve menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dei seguenti adempimenti:
 - denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente ai sensi della legge 1086/71;
 - apposizione sugli elaborati di progetto di firma dell'impresa esecutrice dei lavori ovvero presentazione e dichiarazione sottoscritta che certifichi la presa visione e l'accettazione per ogni conseguente responsabilità relativamente al progetto approvato;
 - presentazione di dichiarazione di assunzione di Direzione Lavori da parte di Professionista abilitato.
- Unitamente alla denuncia di inizio lavori dovranno essere depositati in duplice copia gli elaborati previsti dalla Legge n. 10 del 9 gennaio 1991. L'esatta esecuzione delle opere dovrà essere certificata come previsto dall'art. 29 della predetta Legge in sede di richiesta di certificato di agibilità degli edifici.
- Prima dell'inizio dei lavori i richiedenti dovranno indicare il recapito della/e discariche autorizzate presso le quali intendono conferire i detriti, i rifiuti e gli inerti provenienti dalle opere richieste. Ad opere ultimate il titolare del permesso di costruire/D.I.A. dovrà trasmettere agli Uffici Comunali copia delle ricevute rilasciate dall'indicata discarica a conferma dell'avvenuto smaltimento dei rifiuti prodotti.
4. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

5. Il titolare del permesso di costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni lavorativi dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

Articolo 29

Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.
2. Entro 30 giorni dal ricevimento della domanda di cui al comma precedente, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato di agibilità richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto **dispone**, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2 l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.
4. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del Procedimento entro 15 giorni dalla domanda esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. In tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 30

Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art 16 del D.P.R. n. 380/2001, ossia dopo aver provveduto al pagamento del contributo di costruzione.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

Articolo 31

Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di permesso a costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonchè una volta corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Articolo 32

Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.
2. **L'autorizzazione paesaggistica diventa efficace dopo il decorso di 20 giorni dalla sua emanazione ed è trasmessa in copia alla Soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla Regione ed alla Provincia. L'autorizzazione paesaggistica non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.**

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 33

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 34

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

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

Sezione II - Sportello unico

§ 1 - Sportello unico per le attività produttive

Articolo 35

Ambito di applicazione

1. La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Per tale attività il parere di competenza A.R.P.A. è acquisito nei casi e secondo le modalità procedurali previsti dalla convenzione sottoscritta tra la stessa agenzia e lo Sportello Unico per le attività produttive.

Articolo 36

Definizione di impianti a struttura semplice

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999⁷, gli impianti che:
 - a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;

⁷ "Sportello unico per le imprese – Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali di cui all'art. 24 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e al DPR 20 ottobre 1998, n. 447" pubblicata sul BURL del 25 febbraio 1999, II supplemento straordinario al n. 8

- b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
 - c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
 - d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
 - e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 39.

Articolo 37

Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico⁸ è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio del permesso di costruire.
2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Articolo 38

Procedimento mediante Conferenza dei servizi

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112⁹, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447¹⁰, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 37, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
2. Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

⁸ cfr. art. 24, comma 1, D.Lgs. n. 112/98 e art. 3, comma 4 D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447.

⁹ Impianti nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, depositi costieri, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio dei rifiuti.

¹⁰ Controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e prevenzione e riduzione dell'inquinamento.

3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.
5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Articolo 39

Procedimento mediante autocertificazione

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta di permesso di costruire, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio di permesso di costruire.
3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie

modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessario, ai sensi della normativa vigente.
7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio della permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del permesso di costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente.

Articolo 40

Verifica

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 39, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
 - a) la prevenzione degli incendi;
 - b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
 - c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
 - d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
 - e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
 - g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
 - h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
 - i) le industrie qualificate come insalubri;
 - j) le misure di contenimento energetico.

3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 39, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 41

Procedura di collaudo

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 37 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 37. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 37, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

§ 2 Sportello unico per l'edilizia

Articolo 42

Sportello unico per l'edilizia

1. L'Amministrazione Comunale nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, titolo II del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, 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 permesso o di denuncia di inizio attività.
2. Le competenze attribuite allo sportello unico per l'edilizia sono indicate all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 43

Parere preventivo

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.
3. La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 44

Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

Articolo 45

Norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.¹¹

Articolo 46

Casi di esclusione

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Articolo 47

Differimento dell'accesso ai documenti

¹¹ Cfr. art. 22, comma 2 legge 241/90.

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

Sezione II - Procedimento di accesso

Articolo 48

Modalità di accesso ai documenti

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

Articolo 49

Richiesta di accesso

1. La richiesta di accesso deve indicare:
 - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
 - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
 - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
 - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
 - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Articolo 50
Conclusione del procedimento

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

Sezione III - Rilascio di copie

Articolo 51
Esame del documento

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

Articolo 52
Estrazione di copia del documento

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

CAPO V
Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 53
Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal titolo IV capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente ¹².
3. Le fattispecie di variazioni essenziali sono indicate all'art. 1 della L.R. 19/92.

Articolo 54

Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia (ed in particolare **la parte quarta del D.Lgs. 22.01.04 n. 42** il titolo II capo III del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490).

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 55

Avvio del procedimento

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

Articolo 56

Fase istruttoria

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

Articolo 57

Fase decisionale

¹² Cfr. art. 2, comma 12, legge 191/98.

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale ¹³ mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore;
 - b) tipo di illecito accertato;
 - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 58

Fase integrativa dell'efficacia

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

Articolo 59

Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Titolo II

LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I – Composizione

¹³ Come stabilito dall'art. 51, comma 3 lettera f bis) della legge n.142/90 come sostituito dall'art. 6, comma 2, della legge 127/97, integrato dall'art. 2, comma 12, della legge 191/98.

Articolo 60 *Composizione*

1. ~~La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico consultivo.~~
2. ~~Sono membri di diritto:~~
 - a) ~~Il Sindaco in qualità di Presidente con facoltà di delegare tale compito ad un Assessore o Consigliere Comunale;~~
 - b) ~~ai sensi dell'art.5 della L.R. n. 18/97¹⁴, due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. Gli esperti in materia paesistico-ambientale partecipano in qualità di commissari a tutte le sedute della Commissione Edilizia e non solo a quelle relative all'esame delle domande di autorizzazione paesistica;~~
 - c) ~~ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;~~
 - d) ~~responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;~~
 - e) ~~responsabile del procedimento inerente le pratiche oggetto di esame da parte della C.E., qualora non coincidente con il responsabile dell'U.T.C.~~
3. ~~E' composta altresì dai seguenti membri elettivi:~~
 - a) ~~tre soggetti scelti tra le seguenti professionalità tecniche:~~
 - ~~laurea in ingegneria;~~
 - ~~laurea in architettura;~~
 - ~~diploma geometra o perito edile;~~
 - ~~laurea in geologia;~~~~Detti membri sono scelti dalla Giunta in funzione del requisito di professionalità ed in modo da garantire la presenza **equilibrata** nella Commissione Edilizia di appartenenti agli Ordini e Collegi professionali del settore.~~
~~Almeno 1 dei suddetti membri è scelto dalla Giunta comunale sulla base di designazione fatta dai gruppi consiliari di minoranza.~~
 - b) ~~un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili.~~
4. ~~La Commissione edilizia si esprime mediante votazione palese ed è rappresentata dal suo Presidente;~~
5. ~~Il responsabile dell'U.T.C. e il responsabile del procedimento interessato partecipano alle sedute della Commissione Edilizia senza diritto di voto.~~

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 61 *Nomina e designazione*

1. ~~La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.~~

¹⁴ *Cfr. DGR n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997, sezione I, Capitolo III, § 3.3.*

- ~~2. La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 65 e 66 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.~~
- ~~3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.~~
- ~~4. Ai membri di cui all'art. 60 punto 2 lett. b) e punto 3 lett. a) e b) è riconosciuta un'indennità di presenza il cui corrispettivo dovrà essere determinato ai sensi di Legge.~~

Articolo 62

Scadenza

- ~~1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.~~
- ~~2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.~~
- ~~3. I membri elettivi della Commissione edilizia non possono rimanere in carica per oltre due mandati consecutivi. I membri elettivi della Commissione edilizia sono rieleggibili trascorso almeno un mandato successivo a quelli del precedente periodo.~~

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 63

Incompatibilità

- ~~1. La carica elettiva di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
— Appartenenza alla burocrazia comunale ovvero essere titolare di incarichi per la stesura di strumenti urbanistici generali;
— Fattispecie in analogia ai casi di incompatibilità o ineleggibilità previsti dalla legge per l'elezione a Consigliere comunale.~~
- ~~2. 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 edilizia.~~

Articolo 64

Conflitto d'interessi

- ~~1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.~~
- ~~2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.~~

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 65

Incompatibilità sopravvenuta

- ~~1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 63 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.~~

Articolo 66

Assenze

- ~~1. I Commissari decadono automaticamente dall'incarico ovvero senza necessità di specifica dichiarazione, qualora rimangano assenti per più di un terzo delle sedute convocate nel corso di un anno solare.~~

CAPO II

Le attribuzioni

Sezione I – Individuazione delle attribuzioni

Articolo 67

Attribuzioni della Commissione

- ~~1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.~~
- ~~2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.~~
- ~~3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati al successivo art. 68.~~
- ~~4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 43 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.~~

Articolo 68

Pareri obbligatori

- ~~1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:~~

- ~~a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 69;~~
 - ~~b) rilascio di permesso in sanatoria, come previsto dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;~~
 - ~~c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;~~
 - ~~d) annullamento d'ufficio del permesso di costruire;~~
 - ~~e) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;~~
 - ~~f) autorizzazioni e sanzioni paesistico ambientali di cui alla L.R. 18/97;~~
 - ~~g) opere pubbliche comunali di carattere edilizio;~~
2. ~~In materia urbanistica la Commissione edilizia esprime parere di merito nei seguenti casi:~~
- ~~a) proposte di variante al P.R.G. incluse le N.T.A.;~~
 - ~~b) proposte di Piani Attuativi del P.R.G.;~~
 - ~~c) proposte di Piani Urbanistici sovracomunali;~~
 - ~~d) proposte di variante a Regolamento Edilizio;~~
 - ~~e) problematiche di interpretazione delle N.T.A. del P.R.G., del Regolamento Edilizio e di altre norme in materia urbanistica.~~

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 69

Casi di esclusione del parere

- 1. ~~Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:~~
 - ~~a) opere oggetto di denuncia di inizio attività.~~

~~In casi di complessità delle questioni trattate relativamente alle D.I.A. presentate è data facoltà al responsabile del procedimento di acquisire nella fase istruttoria il parere della Commissione Edilizia;~~
- 2. ~~Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi dall'art. 68 o richiesto ai sensi dell'art. 67, comma 2 del presente Regolamento.~~
- 3. ~~Per interventi subordinati a permesso di costruire il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:~~
 - ~~a) interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% con esclusione degli edifici compresi in zona "A" o assoggettate ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04;~~
 - ~~b) proroga del permesso di costruire;~~
 - ~~c) voltura del permesso di costruire;~~
 - ~~d) diniego del permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico ambientali;~~
 - ~~e) realizzazione di recinzioni non ricadenti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04;~~
 - ~~f) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;~~
 - ~~g) varianti a permessi di costruire rif.: art. 22, comma 2, D.P.R. n. 380/01.~~
- 4. ~~Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso;~~

5. ~~E' data facoltà al responsabile del procedimento nei casi di dubbia interpretazione di richiedere il parere alla Commissione Edilizia sulla modalità di determinazione del contributo di costruzione.~~

Sezione III- Ambito di valutazione

Articolo 70

Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

1. ~~La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente articolo 68 che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredata dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.~~
2. ~~Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.~~
3. ~~In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:~~
 - a) ~~l'impatto estetico-visuale dell'intervento;~~
 - b) ~~il rapporto con il contesto;~~
 - c) ~~la qualità progettuale;~~
 - d) ~~la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.~~
4. ~~In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.~~

Articolo 71

Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.

1. ~~La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.~~
2. ~~Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale¹⁵ —nonchè agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).~~

¹⁵ *Vedi, attualmente, la D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 ad oggetto "Deleghe della Regione agli Enti locali per la tutela del paesaggio. Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative ai sensi della L.R. 9 giugno 1997, n. 18" pubblicata sul BURL, 3° supplemento straordinario al n. 42 del 17 ottobre 1997. Si vedano, in particolare la sezione I relativa ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative e la sezione II riguardante i criteri per la valutazione paesistica dei progetti.*

CAPO III

Funzionamento

Sezione I – Modalità di convocazione

Articolo 72

Convocazione

- ~~1. La Commissione edilizia si riunisce ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario in ordine ai progetti sottoposti dai responsabili del procedimento.~~
- ~~2. La seduta è convocata dal Sindaco in qualità di Presidente o da suo delegato. La convocazione avviene sempre con notifica o con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax da recapitare all'interessato almeno tre giorni prima della data stabilita. In casi di urgenza la convocazione può avvenire anche telefonicamente con almeno 48 ore di anticipo. La Commissione può essere riunita entro dieci giorni anche su richiesta scritta presentata al Presidente della Commissione da parte di almeno la metà dei suoi componenti aventi diritto di voto, come previsti dal presente Regolamento.~~
- ~~3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.~~
- ~~4. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori in materia di tutela paesistico ambientale, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.~~

Articolo 73

Ordine del giorno

- ~~1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data della seduta fatti salvi i casi di urgenza per i quali l'ordine del giorno è fissato almeno con 48 ore di anticipo.~~
- ~~2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.~~

Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 74

Validità delle sedute e delle decisioni

- ~~1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente, nonché di almeno la metà dei membri di cui al punto 2b—3a—3b del precedente art. 60.~~
- ~~2. Nel caso di pareri in materia paesistico ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico ambientale.~~
- ~~3. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, il responsabile dell'U.T.C., il responsabile del procedimento non concorrono alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.~~
- ~~4. La validità delle decisioni è espressa a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.~~

Articolo 75

Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico ambientale

- ~~1. La relazione degli esperti in materia paesistico ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.~~
- ~~2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.~~
- ~~3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.~~
- ~~4. Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.~~

Articolo 76

Pubblicità delle sedute

- ~~1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.~~

Articolo 77

Verbalizzazione

- ~~1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un componente della Commissione scelto dal Presidente.~~
- ~~2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti; gli elaborati da almeno due membri aventi diritto al voto.~~
- ~~4. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 75.~~

Articolo 78

Sopralluogo

- ~~1. E' data facoltà al presidente della Commissione Edilizia o suo delegato di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al titolo II, capo II, sezione I del presente regolamento.~~

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 79

Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

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

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 80

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Per tutti gli interventi finalizzati alla sistemazione delle aree pubbliche o private di uso pubblico o relativi a servizi o strutture di interesse pubblico dovrà essere presentato apposito progetto assistito da relativa validazione o da assoggettare a permesso di costruire o D.I.A. corredato da una tavola di sistemazione del verde – ambientale che dovrà contenere:

- a) l'organizzazione degli spazi, delle pertinenze, degli accessi e dei percorsi pedonali;**
- b) il progetto del nuovo impianto, in planimetria in scala minima di 1 : 200, con indicate le specie arboree ed arbustive esistenti e quelle da porre a dimora.**

Il titolare del permesso di costruire /D.I.A. deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni lavorativi dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di

consentire il necessario controllo.

2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Sono fatti salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
5. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile.
6. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
7. **Attorno alla pianta, al fine di consentire gli scambi gassosi e operazioni manutentive e conservative, sia sede di marciapiede che su piazzole o parcheggi, dovrà essere lasciata libera una zona di rispetto (priva di asfalto o di altra pavimentazione impermeabile) di m. 2,0 x 2,0 per piante di grande sviluppo e m. 1,5 x 1,5 per piante di medio o limitato sviluppo o comunque da definirsi per ogni caso particolare.**
8. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei **ed è assolutamente vietato addossare materiale di qualsiasi genere alla base degli alberi o nelle aiuole, salvo autorizzazioni specifiche.**
9. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
10. **Nell'installazione di manufatti l'apparato radicale e aereo degli alberi presenti in luogo dovrà essere salvaguardato.**
11. **Le piante esistenti su aree che per periodi più o meno lunghi saranno sede di cantieri di lavoro, dovranno essere salvaguardate con protezioni idonee: recinzioni per le masse vegetali e corsetti per le piante isolate.**
12. **Gli eventuali alberi di alto fusto abbattuti e comunque tutte le piante con diametro superiore a cm. 30 misurato a 1 mt. da terra abbattute dovranno essere sostituite, compatibilmente con le funzioni previste dallo strumento urbanistico generale e la pubblica utilità dell'intervento, con esemplari di analoghe essenze scelte dal comune che abbiano un diametro non inferiore a 5 cm. misurato a 1 mt. da terra e in numero sufficiente al fine di riequilibrare la produzione di ossigeno e l'eliminazione di anidride carbonica. Per le aree private ad uso pubblico a garanzia di quanto sopra dovrà essere richiesto all'esecutore delle opere un congruo deposito cauzionale pari al costo documentato delle ripiantumazioni.**
13. **Le piante che, a seguito di studi e rilevazioni, saranno considerate di elevato pregio naturalistico per le loro dimensioni, per la specie arborea e per particolari caratteristiche ambientali, saranno incluse in un elenco approvato dalla Giunta Comunale. Esse saranno soggette alla massima tutela e quindi non ne sarà**

consentito l'abbattimento. L'elenco di cui sopra, ed ogni variante che man mano si introduca, sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per tre mesi. La dichiarazione di pianta di elevato pregio naturalistico è comunicata ai proprietari o ai possessori o ai detentori a qualsiasi titolo.

Le potature possono essere eseguite solo per l'eliminazione di parti secche ed instabili. Deroghe alle suddette disposizioni sono concesse in caso di provata necessità per instabilità o per pericolo alla pubblica incolumità.

14. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di aree incolte e/o in stato di abbandono, devono provvedere alla buona manutenzione agraria; lo sfalcio della vegetazione erbacea e infestante deve avvenire almeno due volte l'anno.
15. Ulteriori indicazioni trovano riscontro all'art. 98 del presente Regolamento.
16. L'attività di vigilanza e controllo sulla disciplina del verde su aree pubbliche o private di uso pubblico è esercitata, oltre che dal personale dell'ufficio tecnico, dalle guardie ecologiche abilitate e dalla polizia locale in collaborazione.

Articolo 81

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

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

Articolo 82

Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione¹⁶.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere previsto dalla legislazione vigente.

Articolo 83

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

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

Articolo 84

Passaggi pedonali

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

Articolo 85

*Percorsi ciclabili*¹⁷

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima

¹⁶Cfr. Legge 30 aprile 1992, n.285, recante "Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni"; D.P.R. 16.12.92, n.495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", con le modifiche di cui al D.P.R. 26.04.1993, n.147, e D.P.R. 16.09.1996, n.610.

¹⁷ La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (art.3, L.R..65/89, e L.19 ottobre 1998, n.366).

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.

2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole ed omogeneo.

Articolo 86

Spazi porticati

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

Articolo 87

Occupazione degli spazi pubblici

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

Articolo 88

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999¹⁸, ha come obiettivo la

1. ¹⁸ Direttiva avente ad oggetto: "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 dell'11 marzo 1999.

valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio **e qualora in tali spazi si instaurino attività che prevedono la presenza di lavoratori dipendenti dovrà essere richiesta deroga all'A.S.L. ai sensi del D.P.R. 303/56.**
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

Articolo 89

Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

Articolo 90

Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici sono quei volumi che, a fronte di reali necessità edificatorie, si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze, anche di comfort, delle abitazioni. I volumi tecnici devono avere stretta e comprovata connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili al fabbricato e devono essere determinati dalla impossibilità tecnica di poterne provvedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa. I volumi tecnici ammissibili sono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quella parte degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, canne fumarie e di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio

principale. I volumi tecnici, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G., non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici o di superficie.

2. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
3. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
4. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
5. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione;
6. **Nella aree di pertinenza di ogni edificio di nuova costruzione o soggetto ad interventi di ristrutturazione è fatto obbligo di prevedere e realizzare in area prospiciente la strada pubblica ed esterna alla recinzione idonei spazi per il deposito di bidoni e/o sacchi per la raccolta domiciliare differenziata dei rifiuti; le dimensioni di tali spazi devono essere adeguate al numero dei nuclei familiari insediati o da insediare.**

Articolo 91

Intercapedini e griglie di aerazione.

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

Sezione II - Spazi privati

Articolo 92

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi

carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.4,50; il cancello non potrà avere larghezza comunque inferiore a 3 mt.. **Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli alla proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato, allo scopo di consentire la sosta fuori dalla carreggiata in attesa di ingresso, di almeno mt. 5;**
4. 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.
5. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
8. **Obbiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata** consente al Comune di valutare eventuali deroghe in materia di arretramento del cancello medesimo dal filo stradale, purché vengano soddisfatti i requisiti di sicurezza e di viabilità **e di vincolare** la formazione di accesso carraio **con la posa di cancello con apertura automatica**, comandato elettronicamente a distanza.
9. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo;
10. Gli accessi carrai su strada pubblica che non costituiscono sbocco di strada privata, dovranno essere muniti di cancello o di altro elemento indicatore della delimitazione tra proprietà privata e proprietà pubblica;
11. La definizione degli accessi nonché la loro realizzazione è altresì regolamentata agli Artt.li 44, 45, 46 del Regolamento di Attuazione del nuovo codice della strada e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'art. 25 della L.R. 15.04.1975 n. 51.

Articolo 93

Strade private

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

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione;
8. Nel caso di delimitazione della strada privata con cancelli carrai sulla strada pubblica, lo sbocco stesso assumerà caratteristiche di accesso carraio e pertanto, come tale, sarà regolamentato e ricompreso nella fattispecie di cui al presente Regolamento;
9. L'Amministrazione Comunale, con riferimento alle caratteristiche dell'innesto delle strade private con accesso sulla strada pubblica, in base alle modalità di cui alle N.T.A. del P.R.U.G., provvederà a definire, con riguardo al caso specifico, le dimensioni e caratteristiche dell'innesto medesimo;
10. La strada privata della quale venisse richiesto dai proprietari il passaggio a pubblica via, dovrà essere preventivamente adeguata alla normativa tecnica vigente in materia di opere pubbliche con l'esecuzione di opere indicate dal Comune a carico dei richiedenti che ne dovranno preventivamente presentare il progetto all'Amministrazione;
11. I servizi relativi alla raccolta rifiuti, acquedotto, fognatura e sgombero neve, restano, di norma, a carico dei frontisti fino alla strada pubblica. Per le modalità si fa espresso rinvio ai relativi Regolamenti e disposizioni per tali servizi in vigore nel Comune.

Articolo 94

Allacciamento alle reti fognarie

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
2. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti¹⁹.

¹⁹Cfr. L.R. n.62/1985, e successive integrazioni e modificazioni; D.P.R. 236/1988.

Articolo 95

Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - b) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - c) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - d) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
4. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni;
5. Nel caso di allacciamento a più servizi questo deve avvenire in coordinamento fra gli Enti concessionari al fine di procedere possibilmente ad un'unica manomissione stradale per la quale va preventivamente richiesta, ed ottenuta, regolare autorizzazione al competente ufficio comunale, il quale potrà imporre prescrizioni e modalità esecutive;
6. L'esecuzione di opere da effettuarsi nel sottosuolo di area pubblica è subordinata all'effettuazione di adeguato deposito cauzionale. L'assuntore dei lavori deve prontamente eseguire tutti i necessari interventi di ripristino delle parti di area pubblica interessata dalle opere suddette in maniera tale da assicurare seconde le prescrizioni dell'ufficio competente le normali condizioni di circolazione sia pedonale che veicolare. Terminati i lavori di ripristino suddetti, la riconsegna delle parti di area pubblica interessate deve essere effettuata con verbale in contraddittorio redatto dal delegato funzionario pubblico. L'ufficio competente provvede alla verifica dei lavori di ripristino ed all'eventuale restituzione della cauzione. Qualora i lavori predetti risultino difformi dalle prescrizioni o non eseguiti a regola d'arte, l'ufficio competente stesso diffida l'assuntore dei lavori a provvedere al completamento entro un breve termine e in difetto, dispone l'esecuzione d'ufficio delle opere medesime, con spese a carico dell'assuntore e rivalendosi da subito sul relativo deposito cauzionale. Le spese dell'esecuzione d'Ufficio vengono liquidate dal competente ufficio e devono essere rimborsate entro il termine assegnato, decorso il quale si procede in via forzata.

Articolo 96

Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
5. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
6. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
7. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale, come previsto dall'art. 92, comma 3.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
11. Tutte le recinzioni siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, dovranno avere altezza complessiva non superiore a 2,50 mt. costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 1,00 mt., misurata dalla quota naturale del terreno sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Per esigenze derivanti da specifica normativa sulla sicurezza possono essere previste altezze superiori a quanto sopraindicato.

Le siepi a verde non potranno superare l'altezza di 2,50 mt.

Siepi e piantagioni dovranno distare dalle recinzioni su spazi pubblici secondo quanto previsto dal codice civile per le proprietà private.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non potranno essere inferiori a quelle indicate nel Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada come successivamente modificato e integrato e, se minori, a quelle indicate nelle norme degli strumenti urbanistici sia generali che attuativi, con riferimento alla delimitazione del centro abitato.

Le sopra richiamate distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione delle recinzioni si intendono applicabili, di norma, anche alle previsioni stradali contenute negli strumenti urbanistici sia generali che attuativi, fatta salva la possibilità di delimitazione, con manufatti agevolmente rimovibili quali staccionate o recinzioni in paletti e rete metallici, della proprietà privata come ammessa dal codice civile nonché fatte salve le deroghe ammesse dal P.R.G.

Le recinzioni dovranno comunque essere adeguatamente arretrate rispetto al confine stradale per garantire, quando prevista, la dotazione degli spazi minimi di parcheggio imposti dalle vigenti norme degli strumenti urbanistici, lungo il fronte della proprietà.

Fatti salvi i casi previsti dal codice civile, è vietato realizzare, lungo la medesima linea di confine, due recinzioni adiacenti.

12. I muri di sostegno di terreni scoscesi o per la formazione di terrapieni non possono avere altezza superiore a metri due salvo che, per la natura dei luoghi, risulti necessario realizzare strutture di maggiore altezza; in tal caso esse dovranno venire realizzate "a gradoni" ognuno dei quali non potrà superare l'altezza di metri due.

Eventuali muri di sostegno, qualora assumano anche la funzione di recinzione verso strade o spazi pubblici, potranno anche superare l'altezza di metri due sopra indicata solo qualora non sia possibile provvedere a sistemare a scarpata il terreno retrostante.

Anche per i muri di sostegno, sarà sempre necessario indicare i materiali, la forma e l'eventuale sistemazione del terreno retrostante, specie se visibile dal piano stradale; in particolare la facciata dei muri di sostegno può essere realizzata in calcestruzzo a vista o con rivestimento lapideo.

Nei muri di sostegno è ammessa la realizzazione di fori di drenaggio delle acque purchè non spiovano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico o anche privato non di proprietà dell'edificante.

Articolo 97

Spazi ineditati

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

Articolo 98

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Sono definiti interventi relativi ad aree o superfici scoperte quelli volti alla formazione di cortili e giardini e comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione. L'abbattimento di alberi di alto fusto **e comunque l'abbattimento di tutte le piante con diametro superiore a cm. 30 misurato a 1 mt. da terra** è soggetto a **specifico nulla osta da richiedersi a cura dei soggetti interessati alla struttura comunale di competenza** da conseguirsi con provvedimento formale espresso. **A tal riguardo si precisa che:**
 - a) **I richiedenti dovranno compilare il modulo allegato al presente regolamento.**
 - b) **Sono obbligatori almeno due sopralluoghi a cura del tecnico esperto incaricato dal Comune, che nel primo verifica la veridicità delle dichiarazioni indicate nella**

richiesta, esprimendo il proprio parere con o senza prescrizioni; nel secondo sopralluogo verifica la congruità dell'intervento effettuato.

c) In caso di DIA o PdC il tecnico esperto incaricato verifica a fine lavori che la realizzazione sia congrua rispetto al progetto del verde presentato;

d) Se entro un anno dalla data di rilascio del succitato nulla osta i lavori di ripiantumazione non risultassero eseguiti il Comune provvederà direttamente utilizzando il deposito cauzionale.

2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono possibilmente armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
4. Nuovi depositi di materiali in aree scoperte sono vietati nelle zone residenziali; sono invece ammessi nelle zone produttive sempre che, a giudizio del Sindaco e sentita la Commissione Edilizia e/o gli organi regionali competenti, non costituiscano pericoli e pregiudizi per l'incolumità pubblica e il sottosuolo. Nelle zone agricole sono vietati nuovi depositi di ogni genere in aree scoperte, fatta eccezione per quelli relativi all'attività agricola; in tal caso dovrà essere posta attenzione per evitare danni al sottosuolo e all'ambiente, specie in prossimità di strade e luoghi panoramici. Per le superfici scoperte, attinenti agli insediamenti previsti e ammessi, si applicano altresì le disposizioni di cui alle N.T.A. del P.R.G. e relative norme specifiche di zona.

Articolo 99

Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui al D.Lgs. 42/04.
2. Il Comune per ragioni di pubblico interesse e previo preavviso alla proprietà interessata, ha facoltà di applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni o sulle recinzioni i seguenti manufatti:
 - a) targhe indicanti la toponomastica delle vie, delle piazze e i nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - b) cartellonistica inerente la segnaletica stradale e veicolare nonché quella indicante i pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, delle farmacie, ecc. e quella di segnalazione dei servizi statali di PP.TT, Telefoni, Monopolio e simili;
 - c) targhe, cartellonistica e apparecchi riguardanti i pubblici servizi;
 - d) ganci, attacchi, mensole e condutture relative alla pubblica illuminazione o per i servizi di trasporto nonché i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - e) orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - f) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc..
3. Le segnaletiche, le targhe, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi e la cartellonistica suddetta non possono in alcun modo venire sottratti alla pubblica visibilità ed il proprietario della costruzione, prima di iniziare qualsivoglia lavoro nella parte di fabbricato ove sia apposto uno dei predetti manufatti, deve preavvisare il Comune o l'ente interessato che possono prescrivere l'adozione delle cautele del caso.
4. I manufatti e le apparecchiature indicate ai commi precedenti non devono comunque essere tali da arrecare molestia all'utenza dello stabile interessato nè costituire barriera

- visiva di disturbo del traffico o rappresentare pericolo per il pedone.
5. La manutenzione dei manufatti sopracitati e delle parti di facciata da essi direttamente interessate è, salvo diverso accordo, posta a carico degli enti o privati installatori.
 6. I manufatti sopracitati possono essere applicati, con le necessarie attenzioni, sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto se non sussistano ragionevoli alternative;
 7. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

Articolo 100

Numeri civici

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a cura e spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. Gli obblighi di cui all'art. 42 del D.P.R. 30 maggio 1989 n. 223 (Regolamento anagrafico della popolazione residente) devono essere adempiuti non appena ultimata la costruzione del fabbricato. Il proprietario a costruzione ultimata e comunque prima della sua occupazione, deve presentare al Comune apposita istanza – mediante modello fornito dal Comune stesso – per ottenere l'indicazione del numero civico ed eventualmente anche la determinazione dei criteri per l'indicazione della numerazione interna da effettuarsi a cura e spese del proprietario stesso. L'Ufficio Comunale preposto agli adempimenti topografici deve comunicare tempestivamente all'Ufficio Anagrafe del Comune le disposizioni ed i provvedimenti da esso assunti in merito all'onomastica delle aree di circolazione ed alla numerazione civica.

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 101

Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 102

Allineamenti

1. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

Articolo 103

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. La larghezza stradale da considerare ai fini della classificazione dalla strada stessa è da ritenere al netto di marciapiede.

Articolo 104

Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata:
 - a) Nella formazione di un sistema del verde pensile;
 - b) Nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati;
 - c) Nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti²⁰ di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
8. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.
9. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 10.
10. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
11. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
12. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
13. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

Articolo 105

Ombre portate

1. Nelle nuove edificazioni non ascritte a vincoli di allineamento è vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

²⁰ Cfr. art. 3.2.8., *Regolamento Locale di Igiene Tipo*.

Articolo 106

Sporgenze e aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
6. In genere le sporgenze di balconi, gronde, scale a sbalzo, sia su fronte pubblico che privato, se contenute entro il limite di mt. **1,50**, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G. e fatti salvi i diritti di terzi, non sono considerate ai fini del calcolo delle distanze.

Articolo 107

Portici e gallerie

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

6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini²¹, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 108

Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente²².

Nel caso di dismissione di un'attività e/o impianto pericoloso (produzioni insalubri di 1° classe) o nel caso di presentazione di progetto di Variante Urbanistica o progetto edilizio in aree industriali – artigianali dismesse in cui erano presenti attività che abbiano potuto indurre fenomeni di contaminazione, è vietato realizzare nuove costruzioni su terreni se non dopo aver proceduto al completo risanamento del sottosuolo provvedendo alla elaborazione di uno specifico piano di indagine. Lo stesso dovrà essere approvato da A.R.P.A. – Dipartimento di Como che vigilerà sulle operazioni di indagine.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione²³.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso²⁴.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinati, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici²⁵.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante vespaio areato.
10. Il piano di calpestio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine

²¹ Cfr art.3.2.6 del Regolamento locale di Igiene Tipo.

²² Cfr. art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

²³ Cfr. art.98 del D.P.R. 803/1975.

²⁴ Cfr art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

²⁵ Cfr. art.3.2.2 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

aerata (di spessore non inferiore a 70 cm.)²⁶.

11. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
12. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza minima pari ad un terzo della sua altezza.
13. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
14. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
15. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
16. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 109

Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere preferibilmente intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti. In casi specifici viene riservata la richiesta di "campionatura" in loco al fine di verificarne le effettive risultanze.

Articolo 110

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

1. Per le zone territoriali omogenee "A", così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

²⁶ Cfr. art. 3.2.6 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

2. In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 ("accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

Articolo 111

Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

Per tutti gli interventi finalizzati alla sistemazione di aree private o riguardanti la realizzazione di nuova edificazione dovrà essere presentato apposito progetto da assoggettare a permesso di costruire /D.I.A. corredato da una tavola di sistemazione del verde – ambientale che dovrà contenere:

a) l'organizzazione degli spazi ,delle pertinenze, degli accessi e dei percorsi pedonali;

b) il progetto del nuovo impianto, in planimetria in scala minima di 1 : 200, con indicate le specie arboree ed arbustive esistenti e quelle da porre a dimora in ragione di almeno 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. circa di superficie scoperta del lotto.

Il titolare del permesso di costruire / D.I.A. deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni lavorativi dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

2. Le alberature di alto e medio fusto sono di norma da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impegno di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a mt. 4,50 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadono sul piano stradale, alberi, arbusti, ramaglie e fogliame afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas,

acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali del piante.

9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alle base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivano situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici o in caso di utilizzazione a scopo edificatorio dell'area interessata ad eccezione per le piante di elevato pregio naturalistico incluse in apposito elenco approvato dalla Giunta Comunale.
12. Gli eventuali alberi di alto fusto abbattuti e comunque tutte le piante con diametro superiore a cm. 30 misurato a 1 mt. da terra abbattute dovranno essere sostituite con esemplari che abbiano un diametro non inferiore a 5 cm. misurato a 1 mt. da terra e in numero sufficiente al fine di riequilibrare la perdita di produzione di ossigeno e di eliminazione di anidride carbonica secondo parametri di calcolo oggettivi. Qualora non sia possibile ripiantumare nella stessa sede per limiti di spazio o in relazione all'intervento edificatorio le piante saranno sistemate sul suolo pubblico in area scelta dal comune e in misura equivalente a quella prevista a cura e spese del titolare dell'abbattimento. A garanzia di quanto sopra dovrà essere richiesto all'esecutore delle opere un congruo deposito cauzionale pari al costo documentato delle ripiantumazioni.
13. Nell'installazione di manufatti l'apparato radicale e aereo degli alberi presenti in luogo dovrà essere salvaguardato.
14. Le piante esistenti su aree che per periodi più o meno lunghi saranno sede di cantieri di lavoro, dovranno essere salvaguardate con protezioni idonee: recinzioni per le masse vegetali e corsetti per le piante isolate.
15. Le piante che, a seguito di studi e rilevazioni, saranno considerate di elevato pregio naturalistico per le loro dimensioni, per la specie arborea e per particolari caratteristiche ambientali, saranno incluse in un elenco approvato dalla Giunta Comunale. Esse saranno soggette alla massima tutela e quindi non ne sarà consentito l'abbattimento. L'elenco di cui sopra, ed ogni variante che man mano si introduca, sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per tre mesi. La dichiarazione di pianta di elevato pregio naturalistico è comunicata ai proprietari o ai possessori o ai detentori a qualsiasi titolo. Le potature possono essere eseguite solo per l'eliminazione di parti secche ed instabili.
16. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di aree incolte e/o in stato di abbandono, devono provvedere alla buona manutenzione agraria; lo sfalcio della vegetazione erbacea e infestante deve avvenire almeno due volte l'anno.
17. Ulteriori indicazioni trovano riscontro all'art. 98 del presente Regolamento.
18. In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile.
19. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
20. E' vietato qualsiasi comportamento, doloso o colposo, che provochi il danneggiamento delle piante quale ad esempio:

- a) Effettuare potature incoerenti con le esigenze vitali della pianta oggetto dell'intervento;
- b) Depositare o versare nelle aree di pertinenza delle alberature sali, oli minerali, acidi e basi, vernici e altre sostanze aventi effetto consolidante del suolo, nonché sostanze fitotossiche, ad eccezione della distribuzione di sali antigelivi per motivi di sicurezza pubblica;
- c) Realizzare scarichi o discariche, non autorizzati, nelle aree di pertinenza delle alberature;
- d) Effettuare ricariche di terreno o di qualsivoglia materiale putrescibile o impermeabilizzante nelle aree di pertinenza delle piante;
- e) Affiggere alle alberature cartelli, manifesti e simili, qualora tale comportamento provochi danni alle piante;
- 21 L'aver provocato danneggiamenti alle piante o l'aver tenuto uno dei comportamenti sopra specificati, qualora non sia compromessa la vita della stessa pianta, costituisce atto vietato soggetto alla sanzione amministrativa prevista dall'articolo 155.
L'aver provocato danneggiamenti alle piante o l'aver tenuto uno dei comportamenti sopra specificati, che comprometta la vita della pianta, costituisce abbattimento non autorizzato della stessa, con applicazione della specifica sanzione prevista dall'art. 155 c. 2 per tale fattispecie.
- 22. L'attività di vigilanza e controllo sulla disciplina del verde su aree private è esercitata , oltre che dal personale dell'ufficio tecnico comunale, dalle guardie ecologiche abilitate e dalla polizia locale in collaborazione.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 112

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III
Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 113
Qualità dell'aria in spazi confinati

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Articolo 114
Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. 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 medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. 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 gli spazi di abitazione ed accessori.

Articolo 115

Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. 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.

Articolo 116

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
6. La superficie illuminante utile è definita dall'art. 3.4.12 del Regolamento Locale di Igiene (titolo III).
7. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
8. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
9. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
10. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4)

della superficie del pavimento.

11. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Articolo 117

Illuminazione artificiale

1. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
2. L'art. 3.4.10. del Regolamento Locale di Igiene Tipo (titolo III) indica gli spazi ove è consentita la totale illuminazione artificiale.

Articolo 118

Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Articolo 119

Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18°C²⁷.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La strutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,20 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro

²⁷ La legge 9 gennaio 1991, n.10 ed il relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 36.08.93, n.412, regolamentano i consumi di energia negli edifici, qualunque sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'art.31 della citata legge, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 120 *Comfort acustico*

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo tale da rispettare gli indici di fonoisolamento previsti per legge.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 121 *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente²⁸.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali di abitazione non deve essere inferiore a m. 2,70.

²⁸ Cfr. art.3.4.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

5. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o da arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,5 (rif.: L.R. 15/96 - sottotetti).
8. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere un volume minimo di mc. 24,00 se per una persona e di mc. 38,00 se per due persone.
9. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
10. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
11. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva persona.
12. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta²⁹.
13. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso o turca, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
14. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.³⁰
15. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
16. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti attrezzate a vista, piastrellate o rivestite di materiale liscio, lavabile ed impermeabile, per un'altezza di almeno m.1,80.

Articolo 122

Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo

²⁹ Cfr. art. 3.4.10 del Regolamento Locale di Igiene Tipo. A tale scopo valgono anche i disposti della legge 27 maggio 1975, n.166 recante "Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia", artt.18 e 19, che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti igienico-edilizi e che prevedono la disciplina dei servizi igienici installati in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno e la disciplina delle scale anche senza finestrature sull'esterno.

³⁰ Cfr. art. 3.4.70 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

- di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
 5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
 6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 123

Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 124

Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e **qualora in tali spazi si instaurino attività che prevedono la presenza di lavoratori dipendenti dovrà essere richiesta deroga all'A.S.L. ai sensi del D.P.R. 303/56.**³¹
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Articolo 125

Boxes ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. Le autorimesse devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquami.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

³¹ Cfr. artt.3.6.4 e 3.6.5 Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 126

Dotazione di servizi

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

Articolo 127

Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

Articolo 128

Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

Articolo 129

Flessibilità impiantistica

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 130

Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

CAPO IV
Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 131
Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 132
Richiesta e consegna dei punti fissi

1. All'inizio dei lavori di costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la verifica in contraddittorio dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda e il richiedente è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Il Direttore dei Lavori incaricato redige il verbale delle operazioni di cui ai precedenti commi, che deve essere sottoscritto anche dal funzionario comunale per presa d'atto;
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni e ampliamenti il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto. Gli scavi suddetti non possono in alcun caso occupare suolo o sottosuolo di area pubblica in carenza di relativo atto abilitativo.

Articolo 133
Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività l'inizio dei lavori avviene decorsi 30 giorni successivi alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

4. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 del presente regolamento, decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori si verifica automaticamente la decadenza dell'atto abilitativo. La decadenza del permesso di costruire per il mancato inizio o per la mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti si verifica automaticamente per effetto del semplice decorso dei termini suddetti. L'eventuale formale provvedimento che produce la decadenza *del* permesso di costruire presenta quindi natura meramente dichiarativa e non costitutiva. Il permesso di costruire / D.I.A. decade anche a seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, qualora sia in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Articolo 134

Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494³² e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni³³:
- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affisso, in vista al pubblico, **cartello da ritirare presso l'Ufficio Tecnico**, contenente gli estremi del provvedimento abilitativo, del titolare dello stesso, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
 - b) nel cantiere o in altro luogo preventivamente indicato deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventivo e formale atto abilitativo;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile o di assicurare in cantiere la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 135

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

³² Nel D.L. 14.08.96, n.494 di attuazione della Direttiva Comunitaria 92/57/CEE sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili.

³³ A tal proposito si vedano anche i disposti del D.L.626/1994 così come modificato dal D.L. 19 marzo 1996, n.242, e del D.L. 19 settembre 1994, n.426 recante "attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro".

1. Il titolare del permesso di costruire/D.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni ³⁴ con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori. Il Comune disciplinerà le modalità di accoglimento delle domande coordinandole con le attività previste di enti concessionari delle reti impiantistiche pubbliche qualora tale occupazione interessi spazi attraversati da tali servizi.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 1,50 metri.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dell'autorizzazione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Articolo 136

Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
2. Per tutte le strutture provvisorie dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro, ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentali di materiali su suolo pubblico. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumori) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

³⁴ Cfr art. 3.3.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Articolo 137

Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ai provvedimenti abilitativi previsti dalla normativa vigente.
4. Il rilascio del permesso di costruire/D.I.A. per la demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire.
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tutti gli impianti tecnologici che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. e/o A.R.P.A. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. Il provvedimento abilitativo di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al **D.Lgs. 42/04** è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione;
9. Gli scavi e le demolizioni riguardanti gli interventi assentiti non possono pregiudicare in alcun modo l'utilizzazione ordinaria delle strade e delle aree pubbliche e la loro eventuale temporanea occupazione, se necessario, potrà avvenire soltanto previa istanza e specifica autorizzazione da parte della pubblica amministrazione.

Articolo 138

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, il richiedente dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, indicare il recapito della/e discariche autorizzate presso le quali intende conferire i detriti, i rifiuti e gli inerti provenienti dalle opere richieste; ad opere ultimate il titolare del permesso di costruire/D.I.A. dovrà trasmettere agli Uffici Comunali copia delle ricevute rilasciate dall'indicata discarica a conferma dell'avvenuto smaltimento dei rifiuti prodotti. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Articolo 139

Rinvenimenti

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia³⁵.

Articolo 140

Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando l'opera realizzata sia idonea a richiedere il certificato di agibilità a norma degli Artt.li 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150;
3. Il Comune può in qualsiasi momento effettuare sopralluoghi di verifica e vigilanza tecnica allo scopo di accertare lo stato delle opere e dei lavori, nonché riscontrare la loro conformità al progetto *assentito alle* Leggi, agli strumenti urbanistici adottati od approvati, al presente regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie;
4. Il direttore dei lavori, qualora intervenga l'interruzione o sospensione dei lavori assentiti per oltre 60 giorni, deve darne motivata comunicazione al Comune indicando, se del caso, quali siano gli interventi predisposti per assicurare la sicurezza, l'igiene del cantiere e approntandone l'immediata realizzazione;
5. Il Comune, ove necessario, può comunque ordinare in tali casi l'adozione entro un congruo termine degli opportuni interventi e, in difetto, esercitare il potere sostitutivo con spese a carico del soggetto abilitato all'intervento;
6. L'interruzione o sospensione di lavori attinenti a opere di sopraelevazione di edifici, devono essere preceduti dalla predisposizione di tutte le misure atte a garantire la completa tutela delle parti sottostanti della costruzione nonché delle persone eventualmente occupanti la stessa, attraverso, in particolare, la realizzazione di idonea copertura tale da evitare ogni infiltrazione, pericolo o molestia.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

³⁵ Circolare 11 luglio 1963, n.211 –Ministero della Pubblica Istruzione –Attività e tutela archeologica.

Articolo 141

Modalità di rappresentazione grafica

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

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 142

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di 1:500 ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;

- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, marcapiani ecc.;
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive;
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore;
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica

Articolo 143

Documentazione tecnica

1. Le richieste di permesso di costruire e la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati all'art. 141 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
 - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Attuativo;

- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 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, delle distanze dai confini, **della distanza da stalle e/o letamaie, della distanza delle finestre da comignoli esistenti**, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica **ed il calcolo della superficie drenante**;
 - d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio 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;
 - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere oppure con colori diversificati. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - f) tavola riportante piante dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dichiarazione del progettista che attesti tale condizione;
 - h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
3. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione in ambiti non interessati da pianificazione attuativa oltre a quelli già indicati all'art. 141 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti, delle distanze dai confini **delle distanze da stalle e/o letamaie, della distanza delle finestre da comignoli esistenti**, delle consistenze arboree presenti,

delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica **ed il calcolo della superficie drenante**;

- d) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio e con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura, particolari 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;
 - e) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere oppure con colori diversificati. Per interventi di ampliamento di edifici esistenti, occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - f) tavola riportante piante dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - g) Per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dichiarazione del progettista che attesti tale condizione.
 - h) Schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
4. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di permesso di costruire, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati all'art. 141 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
 - b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
 - c) 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;
 - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere oppure con colori diversificati.

- In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso con il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- e) tavola riportante 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 visitabilità degli immobili;
 - f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dichiarazione del progettista che attesti tale condizione;
 - g) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
5. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;
 - b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
 - d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere oppure con colori diversificati;
 - e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso;
6. I visti, permessi, nulla osta, pareri e autorizzazioni o altri atti comunque denominati (di competenza di vari Enti, quali A.S.L., **A.R.P.A.**, Soprintendenze, Regione, Provincia, Vigili del Fuoco, Corpo Forestale, ecc.), possono essere acquisiti direttamente dal richiedente il permesso di costruire o la D.I.A., a sua cura e spese, ed allegati, all'istanza medesima, affinché vengano considerati fin dall'inizio della fase istruttoria.

Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Articolo 144

Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

Titolo IV

DEFINIZIONE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

CAPO I

Tipologie interventi complementari

Sezione I – Fattispecie intervento

La presente sezione prende in considerazione quelle fattispecie aventi carattere di singolarità e complementarietà agli interventi di norma considerati dal presente Regolamento e con funzione integrativa non necessariamente trattata dal quadro normativo urbanistico edilizio ma a compendio e corollario dello stesso.

Articolo 145

Interventi per manufatti provvisori.

1. La realizzazione di manufatto provvisorio, destinato per fini specifici e cronologicamente determinati a servire attività o funzioni stagionali o transitorie, per periodi comunque non superiori a nove mesi, è subordinata a provvedimento abilitativo avente durata o periodicità certe. Tale provvedimento non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
2. Il manufatto provvisorio deve presentare intrinsecamente il carattere della precarietà, ovvero essere oggettivamente desumibile dall'Amministrazione quale manufatto provvisorio in base alle caratteristiche tecnico - costruttive del medesimo, anche a prescindere quindi dalla dichiarazione in tal senso offerta dal richiedente.
3. Il manufatto provvisorio deve essere rimosso, con conseguente rimessa in pristino dell'area interessata, a cura e spese del soggetto *abilitato* entro il termine di quindici giorni dalla scadenza del provvedimento abilitativo. In caso contrario l'Amministrazione provvede direttamente all'esecuzione d'ufficio a spese del soggetto autorizzato ovvero, se del caso, constatato il venir meno del carattere di provvisorietà procede alla valutazione della natura abusiva del manufatto esistente con l'applicazione delle conseguenti sanzioni.
4. La domanda di autorizzazione deve essere corredata da elaborati grafici utili a rappresentare l'ubicazione, le dimensioni, l'aspetto architettonico e la funzione del manufatto provvisorio nonché i necessari visti, permessi, nulla osta o pareri, tra i quali in particolare quello dell'Azienda Sanitaria Locale. Il rilascio del provvedimento abilitativo per l'esecuzione di manufatto provvisorio è subordinato alla presentazione di polizza fidejussoria di importo pari al costo dell'opera da realizzare a garanzia di quanto previsto al 3 comma.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai manufatti destinati all'esercizio del commercio su area messa a disposizione dall'amministrazione comunale nonchè alle costruzioni di servizio dei cantieri edili.

Articolo 146

Interventi relativi a pertinenze.

1. Sono pertinenze, anche ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento, le opere destinate in modo durevole, esclusivo e vincolante, al servizio o ad ornamento di edificio principale preesistente, fra le quali: autorimesse, recinzioni, giardini attrezzati, insegne commerciali e simili, parcheggi.
2. La realizzazione di interventi relativi a pertinenze, come regolate dal presente Regolamento è subordinata al permesso di costruire non oneroso o, in alternativa, nei casi previsti, a denuncia di inizio attività e nel rispetto e nel rispetto della legislazione nazionale vigente.

Articolo 147

Interventi urgenti.

1. Interventi urgenti di carattere provvisorio possono essere eseguiti, sotto la personale responsabilità del proprietario dell'immobile, qualora, a causa di incidenti o calamità naturali, un fabbricato o comunque un manufatto privato presenti situazioni di rischio, al solo scopo di evitare pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per evitare danni alle cose.
2. Il proprietario del manufatto oggetto di intervento provvisorio urgente deve dare immediata informazione al Comune in merito ai predetti lavori, presentando contestualmente o comunque entro il più breve termine possibile la relativa richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Articolo 148

Attività edilizia libera.

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) Interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) Interventivolti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico eseguite in aree esterne al centro edificato.

Articolo 149

Interventi sulle parti comuni degli edifici.

1. Gli interventi riguardanti le parti comuni di edifici esistenti, aventi consistenza di due o più alloggi, oltre a quanto già previsto dal codice civile e dal presente Regolamento relativamente

agli aspetti edilizi, sono subordinati al rispetto delle seguenti particolari disposizioni: nel caso di interventi singoli o comunque parziali, riguardanti gli esterni di edifici, esclusi quelli classificati in zona "A" - quali il rifacimento di facciate, zoccolature, contorni, finestrate, parapetti di balconi, gronde, canali, pluviali, coperture, comignoli, finiture e colori in genere, nonché pavimentazioni esterne ed eventuali cortili - si deve rispettare la specificità e l'unitarietà delle caratteristiche architettoniche ed estetiche esistenti.

2. In ogni caso, per gli interventi sulle parti comuni esterne degli edifici come sopra previsti, parziali o totali, la richiesta di atto abilitativo o la denuncia di inizio attività devono essere sottoscritte, anche come accettazione, o da soggetto abilitato quale amministratore o da tutti i comproprietari.

Articolo 150

Fabbricati accessori - depositi di servizio

1. I fabbricati accessori sono costituiti da quei manufatti non abitabili e destinati al durevole, ovvero non occasionale, servizio o ornamento di fabbricato residenziale principale preesistente.
2. I fabbricati accessori sono assoggettati alla normativa nazionale vigente in materia. Essi possono essere realizzati solo se in funzione di altro fabbricato residenziale principale esistente, o in progetto o da attuarsi in contestualità, nella medesima proprietà.
3. Rientrano fra i fabbricati accessori, ad esempio, boxes esterni per autovetture non pertinenziali, legnaia, ricovero attrezzi, ricovero animali domestici (nei limiti previsti dal regolamento d'igiene) o altri similari.
4. I fabbricati accessori non sono edificabili lungo il confine con vie e spazi pubblici o di uso pubblico e comunque, se visibili da dette vie e spazi pubblici, devono essere convenientemente mascherati mediante siepi o arbusti;
5. Sono vietati l'impiego di materiale di recupero, lamiera, o legname di scarto, nonché prefabbricati in lamiera metallica o in CLS qualora questi ultimi non risultino qualitativamente e architettonicamente ben inseriti rispetto al contesto.

Articolo 151

Lottizzazione di terreni a scopo edificatorio

1. La lottizzazione di terreni a scopo edificatorio è definita dalle vigenti leggi urbanistiche nazionali e regionali.
2. Chiunque intenda eseguire piani urbanistici attuativi tra i quali i piani di lottizzazione di cui all'art.28 della Legge 17.8.1942, n. 1150, successivamente modificato ed integrato, per la loro predisposizione, i loro contenuti e la loro procedura di approvazione si fa esplicito riferimento a quanto previsto e disposto dal presente regolamento, dalle N.T.A. del vigente P.R.G, nonché dalla L.R. 23/97 e dalla deliberazione G.R. 6/30267 del 25/07/97.
3. Il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Qualora essi non aderiscano, il Comune può provvedere alla compilazione d'ufficio del piano attuativo.
4. Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che il Comune abbia ritenuto di apportare è notificato nei modi previsti dalla legge ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notificazione, se l'accettino. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

CAPO II
Tipologia degli interventi – definizioni e contenuti

Sezione I - Patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni

La definizione dei diversi tipi di intervento trova precisa indicazione all'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, oltre che all'allegato "A" (patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni: tipologie degli interventi, definizioni e contenuti) della delibera di Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 settembre 1998 pubbl. sul B.U.R.L. in data 30 ottobre 1998 5° supplemento straordinario al n. 43 in appendice al presente testo.

Titolo V
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del regolamento edilizio

Articolo 152
Modifiche al regolamento edilizio.

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno³⁶.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.

Articolo 153
Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97.

CAPO II
Rapporti tra regolamento edilizio e le N.T.A. del P.R.G.

Articolo 154
Modifiche al regolamento edilizio e alle N.T.A. del P.R.G.

³⁶ E' opportuno che l'Amministrazione comunale modifichi il Regolamento Edilizio in occasione di varianti generali al P.R.G. e in occasione di rilevanti riforme legislative.

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.

Articolo 155 **Violazioni al Regolamento Edilizio**

- 1) Le violazioni alle norme del presente Regolamento, diverse da quelle contemplate dalla legislazione vigente e da regolamenti generali, sono punite con sanzione amministrativa pecuniaria da 25,00 euro a 500,00 euro in conformità della norma contenuta nell'art. 7 bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e con le procedure previste dalla Legge 18.11.1981 n. 689.
- 2) **Le violazioni agli artt.li 80 – 98 – 111 del presente Regolamento comportano le seguenti sanzioni:**
 - **Eliminazioni non autorizzate di alberi di alto fusto: € 200 per albero con obbligo di reimpianto;**
 - **La sanzione per le eliminazioni non autorizzate per alberi di pregio ,così come classificati da apposito elenco, verrà applicata nella misura prevista dalla normativa vigente e l'importo verrà determinato con delibera di Giunta, con obbligo di reimpianto dell'essenza stessa.**

Articolo 156 **Entrata in vigore**

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di deposito da effettuarsi a cura del Comune.

**MODULO DI RICHIESTA
NULLA OSTA PER TAGLIO ALBERI**
(ai sensi del Regolamento Edilizio, articoli n. 80, 98, 111, 155)

**All'Ufficio Ambiente
del Comune di Lurate Caccivio (Co)**

Il/la sottoscritto/a _____, residente in _____

via _____ n. _____, in qualità di _____

RICHIEDE

Nulla Osta per il taglio di _____

situato/i _____

per i seguenti motivi:

- ☐ esiste una situazione di pericolo oggettivo;
- ☐ la malattia del/degli alberi non consente un intervento di conservazione
- ☐ l'area interessata sarà oggetto di intervento edificatorio (P.d.C. n. rilasciato il.....)
- ☐ _____

La richiesta :

- ☐ non è urgente
- ☐ urgente in quanto: - c'è pericolo di schianto o caduta;
 - altro: _____

L'/gli albero/i è/sono:

- ☐ visibile/i dall'esterno;
- ☐ visibile/i solo dall'interno

Si comunica che è preferibile effettuare il sopralluogo nei giorni _____

Lurate Caccivio, li _____

In fede

A seguito di sopralluogo effettuato in data _____
dall'incaricato, _____

si emette parere

☐ **FAVOREVOLE** al taglio di _____

alle seguenti condizioni: _____

☐ **SFAVOREVOLE**, per le seguenti
motivazioni: _____

Lurate Caccivio, li.....

L'incaricato