

BOZZA DEL CORPO TECNICO

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## BOZZA

Il presente documento è redatto a seguito dell'affidamento dell'incarico da parte del Comune di Tavazzano con Villavesco (LO) per l'aggiornamento del "**Regolamento Edilizio Comunale**"

Il gruppo di lavoro è composto da:

*Studio Associato De Vizzi*  
arch. Antonio De Vizzi  
ing. Paolo De Vizzi  
con ing. Fabrizia Palavicini

*Comune di Tavazzano con Villavesco (LO)*

Area tecnica:  
dott. Carlo Lopedote, Segretario Comunale  
geom. Pasquale Corigliano, Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente  
arch. Veronica Marziali, Responsabile Sportello Unico Edilizia

Amministrazione:  
Sindaco Giuseppe Stroppa

Tavazzano con Villavesco, marzo 2008

## BOZZA DEL CORPO TECNICO

## INDICE

<b>TITOLO I NORME PROCEDURALI .....</b>	<b>6</b>
CAPO I PRINCIPI.....	6
<i>Ambito di applicazione</i> .....	6
Art.1 Oggetto del regolamento edilizio .....	6
CAPO II L'INIZIATIVA .....	7
<i>Sezione I Soggetti</i> .....	7
Art.2 Presentazione delle istanze.....	7
Art.3 Piani attuativi .....	8
Art.4 Certificati di agibilità .....	8
<i>Sezione II Attività oggetto dell'istanza</i> .....	9
Art.5 Definizione degli interventi edilizi .....	9
Art.6 Demolizione .....	11
<i>Sezione III Titoli abilitativi – disciplina</i> .....	12
Art.7 Attività edilizia libera.....	12
Art.8 Titoli abilitativi dell'attività edilizia .....	12
Art.9 Permesso di costruire: procedimento .....	13
Art.10 Denuncia di inizio attività: procedimento .....	14
Art.11 Piani attuativi: procedimento .....	16
Art.12 Certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001: procedimento .....	17
Art.13 Dichiarazione di inagibilità.....	18
Art.14 Permesso di costruire in deroga .....	18
Art.15 Installazione di insegne e mezzi pubblicitari.....	18
Art.16 Installazione di chioschi, edicole e strutture similari – Concessione di suolo pubblico.....	19
Art.17 Asservimento dell'area di pertinenza .....	19
<i>Sezione IV Modalità di presentazione delle istanze</i> .....	20
Art.18 Modalità di presentazione dell'istanza per il rilascio del permesso a costruire.....	20
Art.19 Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività.....	21
Art.20 Modalità di presentazione della proposta di piano attuativo di iniziativa privata .....	22
Art.21 Modalità di presentazione della richiesta di certificato di agibilità.....	22
<i>Sezione V Certificazione energetica degli edifici</i> .....	23
Art.22 Procedura per la certificazione energetica degli edifici per i quali è richiesto il titolo abilitativo.....	23
Art.23 Procedura per la certificazione energetica degli edifici esistenti.....	23
Art.24 Procedura per la certificazione energetica degli edifici esistenti .....	24
CAPO III LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO .....	25
<i>Sezione I Fase di avvio</i> .....	25
Art.25 Presentazione dell'istanza .....	25
Art.26 Responsabilità del procedimento .....	25
<i>Sezione II Fase istruttoria e decisionale</i> .....	26
Art.27 Permesso di Costruire .....	26
Art.28 Denuncia di inizio attività .....	26
Art.29 Piani attuativi .....	26
Art.30 Certificato di agibilità .....	26
<i>Sezione III Provvedimento finale</i> .....	27
Art.31 Permesso di Costruire: provvedimento finale .....	27
Art.32 Piani attuativi .....	27
Art.33 Certificato di agibilità .....	28
<i>Sezione IV Fase integrativa dell'efficacia</i> .....	28
Art.34 Comunicazione del provvedimento.....	28
CAPO IV SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....	29
<i>Sezione II Conferenza dei servizi</i> .....	29
Art.35 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.....	29
<i>Sezione III Sportello unico per l'edilizia</i> .....	29
Art.36 Sportello unico per l'edilizia.....	29
<i>Sezione IV Collaborazione tra privati e Comune</i> .....	30
Art.37 Verifica preliminare .....	30
CAPO V L'ACCESSO AI DOCUMENTI .....	31
Art.38 Modalità di accesso ai documenti .....	31
CAPO VI VIGILANZA E SANZIONI.....	32
<i>Sezione I Fonti normative</i> .....	32
Art.39 Sanzioni edilizie.....	32
<i>Sezione II Fasi del procedimento sanzionatorio</i> .....	33

BOZZA DEL CORPO TECNICO

Art.40 Avvio del procedimento.....	33
Art.41 Avvio, istruttoria e notifica del provvedimento sanzionatorio.....	33
Art.42 Adempimenti conseguenti al provvedimento sanzionatorio.....	33
Art.43 Regime sanzionatorio relativo alla richiesta di agibilità.....	34
<i>Sezione III - Procedura per il rilascio dei provvedimenti edilizi in sanatoria</i> .....	35
Art.44 Titolo abilitativo in sanatoria.....	35
<b>TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA .....</b>	<b>36</b>
CAPO I COMPOSIZIONE, NOMINA E COMPETENZE .....	36
<i>Sezione I Composizione</i> .....	36
Art.45 Composizione.....	36
Art.46 Requisiti dei membri.....	36
<i>Sezione II Nomina e vigenza</i> .....	36
Art.47 Nomina.....	36
Art.48 Durata.....	36
Art.49 Incompatibilità.....	36
Art.50 Conflitto d'interessi.....	37
Art.51 Rimozione e sospensione.....	37
Art.52 Surroga dei membri.....	37
<i>Sezione III Competenze</i> .....	38
Art.53 Competenze e finalità.....	38
Art.54 Funzionamento e partecipazione ai lavori.....	39
CAPO II PARERI.....	40
<i>Sezione I Valutazione dei progetti</i> .....	40
Art.55 Modalità di valutazione della Commissione edilizia.....	40
Art.56 Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione ambientale.....	40
<i>Sezione II Rapporto con le strutture organizzative del Comune</i> .....	41
Art.57 Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali.....	41
CAPO III FUNZIONAMENTO.....	42
<i>Sezione I Modalità di convocazione</i> .....	42
Art.58 Convocazione.....	42
Art.59 Ordine del giorno.....	42
<i>Sezione II Validità delle sedute e delle decisioni</i> .....	42
Art.60 Validità delle sedute e delle decisioni.....	42
Art.61 Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale.....	43
Art.62 Pubblicità delle sedute.....	43
Art.63 Verbalizzazione.....	43
<b>TITOLO III DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA .....</b>	<b>44</b>
CAPO I AMBIENTE URBANO.....	44
<i>Sezione I Spazi pubblici o ad uso pubblico</i> .....	44
Art.64 Disciplina del verde su aree pubbliche.....	44
Art.65 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.....	45
Art.66 Insegne e mezzi pubblicitari.....	45
Art.67 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni.....	45
Art.68 Chioschi, cabine telefoniche, edicole.....	46
Art.69 Spazi porticati.....	46
Art.70 Occupazione degli spazi pubblici.....	46
Art.71 Disciplina d'uso del sottosuolo.....	47
Art.72 Reti di servizi pubblici.....	47
Art.73 Volumi tecnici ed impiantistici.....	48
Art.74 Intercapedini e griglie di aerazione.....	48
Art.75 Parcheggi di superficie pubblici o ad uso pubblico.....	48
<i>Sezione II Spazi privati</i> .....	49
Art.76 Accessi e passi carrabili.....	49
Art.77 Strade private ad uso pubblico.....	49
Art.78 Allacciamento alle reti fognarie.....	50
Art.79 Allacciamento alle reti impiantistiche.....	50
Art.80 Antenne.....	50
Art.81 Recinzioni.....	51
Art.82 Spazi ineditati.....	51
Art.83 Immobili dismessi.....	52
Art.84 Sistemazioni esterne ai fabbricati.....	52
Art.85 Toponomastica e segnaletica.....	52
Art.86 Numeri civici.....	52

BOZZA DEL CORPO TECNICO

Art.87 Parcheggi di superficie privati.....	53
Art.88 Spazi condominiali.....	53
<b>CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL' AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO.....</b>	<b>54</b>
<i>Sezione I Inserimento ambientale delle costruzioni.....</i>	<i>54</i>
Art.89 Decoro delle costruzioni .....	54
Art.90 Allineamenti.....	54
Art.91 Spazi conseguenti ad arretramenti.....	55
Art.92 Prospetti su spazi pubblici .....	55
Art.93 Ombre portate .....	56
Art.94 Sporgenze e aggetti .....	56
Art.95 Portici e gallerie .....	56
Art.96 Salubrità dei terreni edificabili.....	57
Art.97 Disciplina del colore e degli elementi decorativi .....	58
Art.98 Disciplina del verde su aree private .....	59
<i>Sezione II Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni.....</i>	<i>61</i>
Art.99 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	61
<i>Sezione III Norme speciali riferite all' ambito Villaggio Stei.....</i>	<i>62</i>
Art.100 Norme a tutela dei caratteri originali degli edifici e degli spazi aperti .....	62
<b>CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI .....</b>	<b>63</b>
<i>Sezione I Requisiti di comfort ambientale .....</i>	<i>63</i>
Art.101 Requisiti di comfort ambientale .....	63
Art.102 Qualità dell'aria in spazi confinati .....	63
Art.103 Ventilazione naturale .....	63
Art.104 Ventilazione attivata .....	63
Art.105 Illuminazione naturale.....	64
Art.106 Illuminazione artificiale .....	64
Art.107 Controllo del soleggiamento .....	64
Art.108 Comfort igrotermico.....	64
Art.109 Comfort acustico .....	64
<i>Sezione II Requisiti spaziali.....</i>	<i>65</i>
Art.110 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari.....	65
Art.111 Cortili, cavedi, giardini interni .....	65
Art.112 Locali sottotetto .....	65
Art.113 Spazi di cantinato e sotterraneo.....	65
Art.114 Boxes ed autorimesse .....	66
<i>Sezione III Requisiti funzionali.....</i>	<i>67</i>
Art.115 Servizi igienici .....	67
Art.116 Spazi di cottura .....	67
Art.117 Flessibilità distributiva.....	67
Art.118 Dotazione minima e flessibilità impiantistica.....	67
Art.119 Accessibilità.....	68
Art.120 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto .....	68
<b>CAPO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>69</b>
<i>Sezione I Disciplina delle opere .....</i>	<i>69</i>
Art.121 Requisiti delle costruzioni.....	69
Art.122 Richiesta e consegna dei punti fissi.....	69
Art.123 Inizio dei lavori e fine lavori.....	70
Art.124 Disciplina del cantiere.....	71
Art.125 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie.....	71
Art.126 Sicurezza del cantiere.....	72
Art.127 Scavi e demolizioni .....	72
Art.128 Conferimento dei materiali di risulta.....	73
Art.129 Rinvenimenti .....	73
Art.130 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	73
<b>CAPO V IL CONTENIMENTO DELL' IMPRONTA ECOLOGICA .....</b>	<b>75</b>
<i>Sezione I Validità.....</i>	<i>75</i>
Art.131 Validità delle norme relative agli incentivi volumetrici .....	75
<i>Sezione II Norme e requisiti relativi alle prestazioni dell' involucro .....</i>	<i>75</i>
Art.132 Calcolo della volumetria .....	75
Art.133 Procedure di controllo.....	75
<i>Sezione III Norme e requisiti relativi all' efficienza energetica degli impianti .....</i>	<i>76</i>
Art.134 Efficienza degli impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia .....	76
Art.135 Riscaldamento di ambienti con altezze rilevanti .....	76
Art.136 Sistemi di produzione di acqua calda sanitaria ad alimentazione elettrica.....	76
Art.137 Rete di distribuzione acqua calda sanitaria .....	76
Art.138 Impianti di illuminazione interna .....	77

BOZZA DEL CORPO TECNICO

Art.139 Illuminazione esterna agli edifici .....	77
Art.140 Incentivazione finalizzata alla diffusione della ventilazione controllata .....	77
<i>Sezione IV Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili</i> .....	79
Art.141 Normative di riferimento.....	79
Art.142 Incentivazione finalizzata allo sfruttamento della geotermia .....	79
<i>Sezione V Norme e requisiti relativi al contenimento dei consumi idrici</i> .....	80
Art.143 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione individuale dell'acqua potabile .....	80
Art.144 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione individuale dell'acqua calda sanitaria .....	80
Art.145 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico .....	80
Art.146 Contenimento dei consumi idrici: recupero delle acque piovane per edifici residenziali ed uffici .....	80
Art.147 Contenimento dei consumi idrici: edifici industriali e artigianali .....	81
Art.148 Incentivazione finalizzata alla diffusione del sistema idrico duale.....	82
Art.149 Incentivazione finalizzata all'ottimizzazione dei sistemi per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria per edifici ad uso residenziale .....	82
<i>Sezione VI Norme e requisiti relativi alla sostenibilità ambientale</i> .....	84
Art.150 Finalità .....	84
Art.151 Controllo del microclima esterno .....	84
Art.152 Orientamento degli edifici.....	84
Art.153 Protezioni solari per finestre est-sud-ovest .....	85
Art.154 Edifici industriali e artigianali: energia .....	85
Art.155 Incentivazione finalizzata alla diffusione dei tetti verdi .....	85
Art.156 Materiali Ecosostenibili .....	86
<b>TITOLO IV NORME FINALI E TRANSITORIE</b> .....	<b>87</b>
CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	87
Art.157 Modifiche al regolamento edilizio. ....	87
CAPO II RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE .....	87
Art.158 Modifiche al regolamento edilizio e lo strumento urbanistico comunale .....	87
<b>ALLEGATO 1 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI</b> .....	<b>88</b>
Art.159 Modalità di rappresentazione grafica .....	88
Art.160 Rappresentazione dell'esistente .....	88
Art.161 Permesso di Costruire e D.I.A.: documentazione grafica.....	89
Art.162 Permesso di Costruire e D.I.A.: relazione illustrativa .....	91
Art.163 Permesso di Costruire e D.I.A.: allegati.....	91
Art.164 Permesso di Costruire Convenzionato: documentazione .....	93
Art.165 Piani attuativi in aree libere: documentazione .....	93
Art.166 Piani attuativi in aree edificate: documentazione .....	94
Art.167 Dichiarazione fine lavori.....	95
Art.168 Richiesta di agibilità: documentazione.....	96

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## TITOLO I NORME PROCEDURALI

### CAPO I PRINCIPI

#### Ambito di applicazione

##### Art.1 Oggetto del regolamento edilizio

1. Il regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 12/2005 e s.m.i. disciplina, in conformità alle leggi in materia edilizia e alle disposizioni sanitarie vigenti:
  - le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
  - le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
  - le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
  - la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
  - la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
  - l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
  - le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene; la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
  - le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**CAPO II L'INIZIATIVA**

**Sezione I Soggetti**

**Art.2 Presentazione delle istanze**

1. Sono legittimati a presentare istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo i seguenti soggetti, ad eccezione di quanto indicato al successivo comma b relativamente all'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura:
  - il proprietario: nel caso di comproprietà pro quota indivisa la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - il rappresentante legale del proprietario;
  - il titolare di diritto di superficie;
  - l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - l'enfiteuta;
  - il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - colui che ha ottenuto, in virtù di apposito titolo giuridico, la disposizione o l'uso di beni immobili appartenenti al demanio.
- a. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.
- b. I soggetti legittimati alla presentazione delle istanze per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura sono i seguenti:
  - all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della L.R. 12/2005. e s.m.i., a titolo gratuito;
  - in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei

BOZZA DEL CORPO TECNICO

contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione

**Art.3 Piani attuativi**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i, per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari e dai promissari acquirenti previo autorizzazione da parte della Proprietà attraverso specifica previsione all'interno dell'atto preliminare di compravendita.

**Art.4 Certificati di agibilità**

1. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli, o i loro successori o aventi causa, o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia da richiedere il certificato di agibilità.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## Sezione II Attività oggetto dell'istanza

### Art.5 Definizione degli interventi edilizi

1. Le definizioni degli interventi relativi al patrimonio urbanistico ed edilizio esistente così come degli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale, sono quelle previste all'art. 27 (Definizioni degli interventi edilizi) della L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. L'individuazione delle singole opere, riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio, di cui ai commi successivi, è da considerarsi esemplificativa e non tassativa, non si escludono pertanto altre opere, dedotte dalla definizione generale.
3. Manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. A titolo esemplificativo rientrano in questa categoria le seguenti opere:
  - rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
  - riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
  - riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
  - le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici;
  - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
  - riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
  - innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell'edificio;
  - riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
  - applicazioni di zanzariere o tende da sole e inferriate antintrusione;
  - riparazione delle recinzioni con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente;
  - riparazione della rete fognaria (interna ed esterna) sino al limite del lotto di pertinenza dell'edificio;

BOZZA DEL CORPO TECNICO

- riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;
  - inserimenti di arredi da giardino quali barbecue o pergole (che non incidano sul parametro di superficie coperta).
4. Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare. A titolo esemplificativo rientrano in questa categoria le seguenti opere:
- consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse;
  - realizzazione e integrazione dei servizi igienici e di quelli tecnologici;
  - realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
  - modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;
  - modeste ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture purché non sia alterato il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante o mutata la tipologia;
  - riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse.
3. Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
4. Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
5. Interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 5;
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

BOZZA DEL CORPO TECNICO

- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
  - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.
6. Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**Art.6 Demolizione**

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

BOZZA DEL CORPO TECNICO

### **Sezione III Titoli abilitativi – disciplina**

#### **Art.7 Attività edilizia libera**

1. Ai sensi dell'art. 33 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
  - interventi di manutenzione ordinaria;
  - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
  - strutture temporanee di cantiere ad esclusione delle strutture destinate alla commercializzazione degli immobili.
2. Nei casi di realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava) è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

#### **Art.8 Titoli abilitativi dell'attività edilizia**

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire fatto salvo di quanto prescritto all'articolo precedente in merito all'attività edilizia libera.
2. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura per le quali valgono le disposizioni di cui al titolo II "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 e s.m.i.
3. L'intercambiabilità attiene unicamente al profilo procedurale, mentre sia il regime contributivo come quello sanzionatorio amministrativo e penale vengono posti in relazione all'intervento di cui si chiede il titolo abilitativo, e non al titolo prescelto.
4. Le D.I.A. devono in ogni caso essere asseverate da progettista abilitato, che dichiari la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

5. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

**Art.9 Permesso di costruire: procedimento**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'Sezione I Art.2 del presente Regolamento va presentata allo Sportello unico per l'edilizia, secondo le quanto prescritto all'Art.18 , corredata dagli elaborati progettuali, secondo quanto prescritto all'allegato 1 – modalita' di presentazione dei progetti.
2. Lo Sportello unico per l'edilizia comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello unico per l'edilizia:
  - i prescritti pareri dagli uffici comunali;
  - il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
  - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
  - i pareri della commissione edilizia.

Il responsabile del procedimento, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.
5. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, lo Sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 2, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.
7. Il provvedimento finale è adottato dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e vistato dal Responsabile del Servizio per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 2, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
8. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 40, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i...
9. L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 7 costituisce il presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 39 della L.R. 12/2005 e s.m.i...
10. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data della approvazione medesima. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

**Art.10 Denuncia di inizio attività: procedimento**

1. La denuncia di inizio attività sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'Art.2 , va presentata allo sportello unico per l'edilizia, secondo le quanto prescritto all'Art.19 , corredata dagli elaborati progettuali secondo quanto prescritto all'allegato 1 – modalità di presentazione dei progetti.
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
3. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
4. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
5. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della

BOZZA DEL CORPO TECNICO

parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le seguenti modalità:

- entro 24 ore prima dell'inizio effettivo dei lavori;
  - entro 24 ore dopo l'effettiva ultimazione dei lavori;
  - in entrambi i casi consegnando al protocollo del Comune la suddetta comunicazione scritta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico.
6. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
  7. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico comunale vigente, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
  8. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.
  9. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
  10. Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
    - verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
    - accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della L.R. 12/2005 e s.m.i. (interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura).
    - verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
  11. Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. Tale atto è vistato dal Responsabile del Servizio.
  12. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 10, il dirigente dello Sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
  13. La realizzazione degli interventi di cui al comma 2, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione

BOZZA DEL CORPO TECNICO

richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

14. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
15. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

**Art.11 Piani attuativi: procedimento**

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dall'organo competente ai sensi della legge regionale urbanistica vigente o dal vigente P.G.T. ; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
5. Il PGT può stabilire i casi in cui i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale, con applicazione della procedura di cui ai precedenti commi.
6. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

7. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
8. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale.
9. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
10. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).
11. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
12. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.
13. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

**Art.12 Certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001: procedimento**

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto legittimato, è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità.
2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma precedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la correttezza della documentazione allegata. Tale atto è vistato dal Responsabile del Servizio.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, 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 sessanta giorni.

#### BOZZA DEL CORPO TECNICO

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. E' consentita richiesta di rilascio di certificato di agibilità su parte dell'intervento oggetto di titolo abilitativo, solo qualora sussistano le seguenti caratteristiche:
  - l'intervento edilizio per il quale si richiede rilascio di certificato di agibilità deve possedere autonoma e separata individuabilità catastale;
  - l'intervento edilizio per il quale si richiede rilascio di certificato deve avere piena autonomia funzionale e impiantistica;
  - qualora siano previste interventi relativi a spazi esterni e pertinenze questi devono essere conclusi.

#### **Art.13 Dichiarazione di inagibilità**

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi 1. dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

#### **Art.14 Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

#### **Art.15 Installazione di insegne e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata all'ottenimento preliminare del parere da parte dell'Ente competente ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione ed è soggetta alla disciplina di cui agli Art.9 e Art.10 del presente Regolamento.
2. Il titolo abilitativo è rilasciato purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

3. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti detentori del titolo abilitativo sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie a loro cura e spese. In caso di mancata ottemperanza, il Dirigente competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. I titoli abilitativi di cui al presente articolo possono essere revocati dal Responsabile del Servizio per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

**Art.16 Installazione di chioschi, edicole e strutture similari – Concessione di suolo pubblico**

1. L'installazione di chioschi, edicole, od altre strutture similari, anche a carattere provvisorio, è assentita dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle norme dettate dal "Codice della strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione e a condizione che essi non siano fonte di molestia per l'ambiente circostante.
2. L'installazione di chioschi, edicole, od altre strutture similari, è subordinata all'ottenimento preliminare della concessione del suolo pubblico decennale e rinnovabile da parte del Consorzio di Polizia Locale ed è soggetta alla disciplina di cui agli Art.9 e Art.10 del presente Regolamento.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di chioschi, edicole od altre strutture similari in immobili soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. La concessione del suolo pubblico è temporanea e rinnovabile; può essere revocata in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

**Art.17 Asservimento dell'area di pertinenza**

1. In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.
2. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.
3. L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
4. Il vincolo di asservimento viene costituito mediante atto unilaterale registrato e trascritto con atto notarile o nelle forme equipollenti di legge, concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio dell'atto abilitativo esplicito o contestualmente alla presentazione di denuncia d'inizio dell'attività e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.
5. L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di strumento urbanistico comunale vigente. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
6. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## Sezione IV Modalità di presentazione delle istanze

### Art.18 Modalità di presentazione dell'istanza per il rilascio del permesso a costruire

1. La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione, deve essere indirizzata allo Sportello unico per l'edilizia e deve contenere tutti i seguenti dati:
  - generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
  - indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
  - indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. Alla domanda deve essere allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la seguente documentazione prescritta.
3. Per la documentazione da allegare all'istanza per ottenimento di Permesso di Costruire si rimanda all'Allegato 1 al presente Regolamento Edilizio.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.19 Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività**

1. La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:
  - generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
  - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del direttore dei lavori;
  - generalità dell'assuntore dei lavori, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio, nonché la relativa certificazione di regolarità contributiva (DURC documento unificato di regolarità contributiva D.Lgs n. 276/2003);
  - localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
  - indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
  - indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
2. Alla denuncia deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta.
3. Alla Denuncia deve essere allegata relazione asseverata a firma di progettista abilitato nella quale dovrà:
  - descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della D.I.A.
  - asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie vigenti.
4. Per la documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività si rimanda all'Allegato 1 al presente Regolamento Edilizio
5. Qualora il DURC non venga presentato contestualmente alla D.I.A. l'efficacia della D.I.A. è sospesa. I lavori, cioè, non possono essere iniziati in assenza del DURC.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.20 Modalità di presentazione della proposta di piano attuativo di iniziativa privata**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite allo Sportello unico per l'edilizia privata, deve indicare:
  - generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
  - generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
  - indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata;
  - 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.
3. Per la documentazione da allegare all'istanza di Piano Attuativo si rimanda all'Allegato 1 al presente Regolamento Edilizio

**Art.21 Modalità di presentazione della richiesta di certificato di agibilità**

1. La domanda di agibilità deve essere presentata dal soggetto intestatario del provvedimento abilitativo alla realizzazione delle opere nel momento in cui i lavori risultino ultimati, cioè quando l'edificio sia completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura (quali intonaci, pavimenti, impianti igienici e fognanti, scale, infissi di porte e finestre, impianti idrici) tali da renderlo effettivamente agibile.
2. La domanda deve contenere i seguenti elementi:
  - generalità e firma del titolare del permesso di costruire o della D.I.A. sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
  - estremi del titolo abilitativo suddetto;
  - data di inizio e ultimazione dei lavori.
3. Ove il soggetto legittimato al permesso di costruire o alla D.I.A. sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
4. Per la documentazione da allegare alla richiesta di certificato di agibilità si rimanda all'Allegato 1 al presente Regolamento Edilizio.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Sezione V Certificazione energetica degli edifici**

**Art.22 Procedura per la certificazione energetica degli edifici per i quali è richiesto il titolo abilitativo**

1. Il Proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, unitamente all'istanza per il rilascio del titolo abilitativo la relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91 in forma cartacea e in forma digitale.
2. Il Proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo, prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data del rilascio del titolo abilitativo, attribuisce ad un soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di certificazione energetica. L'obbligo è previsto anche nel caso in cui il Proprietario sia un Ente Pubblico.
3. Il Proprietario dell'edificio e chi ne ha titolo, nel caso di varianti al titolo abilitativo che alterino le prestazioni energetiche dell'edificio, deposita presso il Comune, in forma cartacea e in forma digitale, all'istanza per il rilascio del titolo abilitativo la relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91 , aggiornata secondo le varianti introdotte.
4. Il Proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita presso il Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, l'asseverazione del Direttore dei Lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, l'attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dal Soggetto certificatore e la ricevuta generata dal catasto energetico. In assenza della predetta documentazione la dichiarazione di ultimazione dei lavori è inefficace.
5. Il Comune a seguito del deposito dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio e contestualmente al rilascio del certificato di agibilità o alla presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 5 della L.R. 1/2007, provvede a consegnare al Proprietario dell'edificio o a chi ne ha titolo una copia dell'attestato di certificazione energetica appositamente timbrato per accettazione dal Comune e qualora sia prevista la targa energetica
6. Il rilascio da parte del Comune dell'attestato di certificazione energetica è subordinato alla verifica dell'avvenuto pagamento, da parte del Proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo, del contributo di € 10,00 dovuto all'Organismo di accreditamento per la gestione delle attività connesse al sistema di certificazione energetica degli edifici. Tale contributo deve essere pagato all'Organismo di accreditamento, secondo le indicazioni emanate dallo stesso.
7. Il contributo dovuto al Comune per la partecipazione dei costi relativi agli adempimenti di propria competenza è stabilito e periodicamente aggiornato da apposito provvedimento deliberativo di Giunta Comunale.

**Art.23 Procedura per la certificazione energetica degli edifici esistenti**

1. Il Proprietario dell'edificio o chi ne ha titolo deposita, presso il Comune, l'attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dal Soggetto Certificatore e la ricevuta generata dal catasto energetico. Il Comune rilascia al Proprietario dell'edificio o a chi ne ha titolo una copia dell'attestato di certificazione energetica opportunamente timbrato per accettazione, provvedendo, qualora sia prevista a consegnare la targa energetica.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

2. Il rilascio da parte del Comune dell'attestato di certificazione energetica è subordinato alla verifica dell'avvenuto pagamento, da parte del Proprietario dell'edificio o di chi ne ha titolo, del contributo di € 10,00 dovuto all'Organismo di accreditamento per la gestione delle attività connesse al sistema di certificazione energetica degli edifici. Tale contributo deve essere pagato all'Organismo di accreditamento, secondo le indicazioni emanate dallo stesso.
3. Il contributo dovuto al Comune per la partecipazione dei costi relativi agli adempimenti di propria competenza è stabilito e periodicamente aggiornato da apposito provvedimento deliberativo di Giunta Comunale.

**Art.24 Procedura per la certificazione energetica degli edifici esistenti**

1. La targa energetica, rilasciata dal Comune di competenza, deve essere riprodotta in conformità all'allegato D alla D.G.R. N°VIII/5773 31 ottobre 2007e s.m.i. e alle indicazioni fornite dall'Organismo regionale di accreditamento.
2. Il Comune di competenza rilascia la targa energetica solamente nei casi in cui l'attestato di certificazione energetica sia riferito all'edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono, purché dotato di impianto per la climatizzazione invernale centralizzato. La targa energetica dell'edificio è resa obbligatoria solo al momento in cui tutte le unità immobiliari che lo costituiscono abbiano la medesima destinazione d'uso.
3. La targa deve obbligatoriamente essere esposta in un luogo in cui garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.
4. Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio.

## **CAPO III LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

### **Sezione I Fase di avvio**

#### **Art.25 Presentazione dell'istanza**

1. L'istanza di Permesso di Costruire, D.I.A., piani attuativi, agibilità, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore di apertura degli uffici comunali, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata, se possibile, per via telematica, alla struttura competente corredata dei documenti di cui all'allegato 1 – modalità di presentazione dei progetti.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso.
3. Ogni istanza deve concernere un unico provvedimento abilitativo.
4. L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

#### **Art.26 Responsabilità del procedimento**

1. Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90 e ss.mm.ii., a comunicare l'avvio del procedimento ai soggetti definiti dalla legge.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - l'Amministrazione competente;
  - l'oggetto del procedimento promosso;
  - l'ufficio e la persona responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti e i giorni e gli orari di apertura al pubblico dello stesso.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **Sezione II Fase istruttoria e decisionale**

### **Art.27 Permesso di Costruire**

1. Per la fase di istruttoria e decisionale del procedimento amministrativo relativo al Permesso di Costruire si richiama qui quanto già previsto all'Art.9 del presente Regolamento.

### **Art.28 Denuncia di inizio attività**

1. Per la fase di istruttoria e decisionale del procedimento amministrativo relativo alla Denuncia di Inizio Attività si richiama qui quanto già previsto all'Art.10 del presente Regolamento.

### **Art.29 Piani attuativi**

1. Per la fase di istruttoria e decisionale del procedimento amministrativo relativo ai Piani Attuativi si richiama qui quanto già previsto all'Art.11 del presente Regolamento.

### **Art.30 Certificato di agibilità**

1. Per la fase di istruttoria e decisionale del procedimento amministrativo relativo al Certificato di Agibilità si richiama qui quanto già previsto all'Art.12 del presente Regolamento.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **Sezione III Provvedimento finale**

### **Art.31 Permesso di Costruire: provvedimento finale**

1. Il provvedimento finale è adottato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e vistato dal Responsabile del Servizio.
2. Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:
  - la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
  - le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di rilascio di titolo abilitativo ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - gli estremi della richiesta di Permesso di Costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nel corso del procedimento medesimo oppure nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesaggistico, monumentale, ecc.);
  - la data del parere della Commissione edilizia;
  - l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
  - la motivazione del provvedimento che, in caso di reiezione, deve essere congrua e dettagliata con esplicitazione delle norme di legge, di regolamento o di norme urbanistiche. cui si fa riferimento;
  - eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori,
  - la data e la sottoscrizione da parte del responsabile dello Sportello unico per l'edilizia;
  - il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
  - l'indicazione degli allegati qualora necessari;
  - gli estremi per il ricorso ai sensi della L. 241/90.

### **Art.32 Piani attuativi**

1. I provvedimenti finali sono quelli previsti dalla legislazione statale (art. 28 D.P.R. 380/2001) e regionale L.R. 12/2005 e s.m.i. per i diversi tipi di piani attuativi.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.33 Certificato di agibilità**

1. Il provvedimento finale è adottato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e vistato dal Responsabile del Servizio.
2. Il provvedimento di agibilità deve contenere:
  - gli estremi di presentazione della richiesta di agibilità da parte dell'istante.
  - la descrizione dell'intervento;
  - l'ubicazione dell'immobile;
  - gli estremi catastali dell'immobile;
  - gli estremi del titolo abilitativo (Permesso di Costruire/D.I.A.) ,
  - gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nel corso del procedimento medesimo oppure nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesaggistico, monumentale, ecc.);
  - il richiamo all'esistenza di tutti i requisiti della costruzione in oggetto per essere certificata agibile secondo le vigenti norme nazionali, regionali, regolamenti locali in materia di urbanistica, edilizia ed igiene sanitaria;
  - il richiamo alle norme regionali vigenti in materia;
  - il richiamo al decreto di nomina del Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente;
  - il richiamo al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
  - la certificazione dell'agibilità dell'unità immobiliare;
  - gli estremi per il ricorso ai sensi della L. 241/90.

**Sezione IV Fase integrativa dell'efficacia**

**Art.34 Comunicazione del provvedimento**

1. Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione dell'atto abilitativo, con le relative motivazioni.
2. A fini dell'efficacia del provvedimento il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al comma 1, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori nonché le altre spettanze dovute per legge, ai fini del rispetto degli adempimenti di legge consequenziali.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **CAPO IV SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **Sezione II Conferenza dei servizi**

#### **Art.35 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

1. Il Responsabile del procedimento, al fine di accelerare i tempi dell'istruttoria delle pratiche edilizie e urbanistiche nonché per consentirne un esame contestuale da parte delle varie unità organizzative interessate, può indire la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte con le modalità previste dall'art. 7 L.R. 1/2005. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.
2. Alle riunioni della conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere o di provvedimento definitivo.

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

#### **Art.36 Sportello unico per l'edilizia**

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni attività inerente il campo dell'edilizia privata e riferita ad attività non produttive.
2. Lo Sportello unico per l'edilizia, costituito ai sensi di legge, 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.
3. Tale ufficio provvede in particolare :
  - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico , qualora disponibile, contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse, riconosciuto per legge, l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

BOZZA DEL CORPO TECNICO

- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
  - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico (D.P.R. 380/2001).
4. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
- a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001;
  - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
5. L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;
  - b) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 20, 21, 22, 29, e 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004 fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - c) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici; gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie;

## **Sezione IV Collaborazione tra privati e Comune**

### **Art.37 Verifica preliminare**

1. L'accertamento della conformità del progetto agli strumenti urbanistici e la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari, impiantistici e di fruibilità può essere ottenuta dall'interessato mediante richiesta della corrispondente verifica presentata direttamente all'ufficio competente.
2. La verifica di cui al precedente comma non può essere modificata se non per mutamento delle caratteristiche del progetto o per il sopravvenire di nuove disposizioni normative e pianificatorie.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **CAPO V L'ACCESSO AI DOCUMENTI**

### **Art.38 Modalità di accesso ai documenti**

1. Le modalità di accesso ai documenti sono definite nell'apposito Regolamento Comunale.

## **CAPO VI VIGILANZA E SANZIONI**

### **Sezione I Fonti normative**

#### **Art.39 Sanzioni edilizie**

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal combinato disposto del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Dirigente o dal Responsabile del Procedimento qualora diverso dal primo.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

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

### **Art.40 Avvio del procedimento**

1. Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90 e s.m.i. a comunicare l'avvio del procedimento ai soggetti definiti dalla legge.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - l'Amministrazione competente;
  - l'oggetto del procedimento promosso;
  - l'ufficio e la persona responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti e i giorni e gli orari di apertura al pubblico dello stesso.

### **Art.41 Avvio, istruttoria e notifica del provvedimento sanzionatorio**

1. Il responsabile di abusi edilizi consistenti in opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dal medesimo, con variazioni essenziali, su suolo pubblico ovvero su terreni inedificabili, viene tempestivamente avvisato dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei suoi confronti.
2. La fase istruttoria, che comporta la valutazione degli atti di accertamento dell'infrazione, si conclude con la determinazione del tipo di sanzione da applicare entro sessanta giorni dalla data di accertamento dell'abuso.
3. Nei trenta giorni successivi a tale scadenza deve essere irrogato il provvedimento sanzionatorio a firma del Dirigente della competente struttura nel quale devono essere specificati il trasgressore il tipo di illecito accertato, il tipo di sanzione, le motivazioni, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio stesso.
4. Il provvedimento deve essere notificato al soggetto interessato. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

### **Art.42 Adempimenti conseguenti al provvedimento sanzionatorio**

1. Il responsabile degli abusi consistenti in variazioni essenziali provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero – nei termini e in base ai presupposti di legge – inoltra domanda di permesso di costruire a sanatoria. Viene in ogni caso avviato il procedimento sanzionatorio. Ove l'abuso venisse accertato in corso di esecuzione, i lavori vengono immediatamente sospesi, le opere già poste in essere vengono rimosse e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi.
2. Il responsabile degli abusi di varianti non essenziali, può chiedere il titolo abilitativo in sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge rapportate al valore venale, determinato dall'ufficio tecnico erariale, dalla parte di opere realizzate in difformità.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.43 Regime sanzionatorio relativo alla richiesta di agibilità**

1. Il regime sanzionatorio per la ritardata o mancata presentazione del certificato di agibilità ai sensi degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/01 è quello indicato ai commi successivi.
2. Entro 15 giorni dalla fine dei lavori, salvo sussistenza di motivi ostativi non imputabili al soggetto interessato, dovrà essere depositata istanza rivolta all'ottenimento del certificato di agibilità;
3. Nelle ipotesi di ritardata o mancata presentazione dell'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità, la sanzione verrà concretamente stabilita in base ai giorni di ritardo intercorrenti tra deposito della comunicazione di fine lavori ed il deposito dell'istanza volta all'ottenimento del certificato in oggetto;
4. In rapporto ai giorni di ritardo vengono stabiliti i seguenti scaglioni:
  - da 16 gg a 30 gg = 77, 00 euro
  - da 31 gg a 120 gg = 250, 00 euro
  - dal centoventunesimo giorno il ritardo equivale alla mancata presentazione e comporta l'irrogazione della sanzione massima prevista in 464,00 euro;
5. Conformemente a quanto statuito dall'art. 5 della L.689/81 la sanzione di cui sopra grava su tutti i soggetti obbligati alla presentazione dell'istanza volta ad ottenere il certificato di agibilità e nello specifico: il titolare del permesso di costruire, il soggetto che ha presentato denuncia di inizio attività, i successori o aventi causa di questi ultimi.
6. In caso di ritardata o mancata presentazione della domanda nei termini di cui sopra, farà parte integrante della documentazione necessaria ai fini dell'utile conclusione della pratica amministrativa l'allegazione dell'avvenuto versamento delle somme determinate a titolo di sanzione;
7. Qualora al privato spetti il pagamento delle sanzioni di cui si sta trattando ed all'istanza di agibilità non venga allegato l'attestato di versamento delle stesse, il responsabile del provvedimento finale provvederà a comunicare agli interessati l'importo della sanzione dovuta con formale messa in mora ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia, conferendo un termine perentorio di 30 (trenta) giorni per adempiere.
8. Qualora il privato non adempia spontaneamente nel termine di cui sopra il responsabile del provvedimento finale provvederà ad attivare le procedure necessarie alla riscossione coattiva della somma dovuta.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

### **Sezione III - Procedura per il rilascio dei provvedimenti edilizi in sanatoria**

#### **Art.44 Titolo abilitativo in sanatoria**

1. Il titolo abilitativo in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.
2. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta del titolo abilitativo in sanatoria senza che il Dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e il competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
3. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge ovvero in virtù di strumenti urbanistici è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi.
4. Ove le opere edilizie abusive vengano realizzate nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ovvero per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, il responsabile dell'abuso è comunque tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **CAPO I COMPOSIZIONE, NOMINA E COMPETENZE**

#### **Sezione I Composizione**

##### **Art.45 Composizione**

1. La Commissione Edilizia è composta dal Responsabile del Servizio che assume la Presidenza della Commissione con diritto di voto e da un Tecnico Comunale con funzioni di Segretario, senza diritto di voto e dai seguenti membri elettivi, con diritto di voto:
  - tre membri effettivi, più due supplenti;
  - due esperti in materia di tutela paesistico – ambientale;
  - un esperto in materia di abbattimento barriere architettoniche.

##### **Art.46 Requisiti dei membri**

1. I membri elettivi, devono possedere la maggiore età, essere ammessi all'esercizio dei diritti politici e avere notoria esperienza nel campo dell'edilizia, dell'architettura e dell'urbanistica.

#### **Sezione II Nomina e vigenza**

##### **Art.47 Nomina**

1. I membri aventi diritto di voto sono nominati dalla Giunta Comunale sulla base di apposita segnalazione rivolta agli Ordini e ai Collegi professionali, alle Istituzioni, agli Enti e alle associazioni di categoria.
2. La prima seduta della Commissione Edilizia deve essere convocata entro il quindicesimo giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di nomina.
3. Le dimissioni da membro della Commissione Edilizia, indirizzate al Sindaco, devono essere immediatamente assunte al Protocollo del Comune. Esse sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci.

##### **Art.48 Durata**

1. I componenti della Commissione Edilizia restano in carica 5 anni, decorrenti dalla data della nomina e comunque fino alla nomina dei nuovi membri. Essi possono essere rinominati con la stessa procedura di cui al precedente articolo.

##### **Art.49 Incompatibilità**

BOZZA DEL CORPO TECNICO

1. Le condizioni incompatibilità per i membri aventi diritto di voto sono le medesime previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.
2. Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è, eventualmente, iscritto.
3. Le cause di ineleggibilità sopravvenute e quelle di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.
4. I componenti che sono stati nominati membri con diritto di voto per due mandati consecutivi, non possono, allo scadere della seconda nomina, essere immediatamente nominati.
5. Le cause di incompatibilità sopravvenuta comportano la decadenza immediata dalla carica di componente della Commissione Edilizia.
6. I componenti della Commissione Edilizia non possono far parte dell'Amministrazione Comunale.

**Art.50 Conflitto d'interessi**

1. I componenti devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando si tratta d'interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti ed affini fino al quarto grado.

**Art.51 Rimozione e sospensione**

1. I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una delle cause di incompatibilità di cui all'Art.49 , sopravvenuta successivamente alla sua nomina.
2. I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dall'incarico.
3. Con deliberazione della Giunta Comunale, i componenti della Commissione Edilizia, possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico.
4. In attesa della deliberazione di rimozione, il Presidente, qualora sussistono motivi di grave e urgente necessità, può sospendere i componenti della Commissione Edilizia.

**Art.52 Surroga dei membri**

1. Nei casi di decadenza, rimozione o dimissioni di un componente, il Presidente informa la Giunta Comunale, che provvede, entro trenta giorni, alla surroga del componente decaduto o rimosso, scegliendo fra i membri supplenti.
2. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

BOZZA DEL CORPO TECNICO  
**Sezione III Competenze**

**Art.53 Competenze e finalità**

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.
2. La Commissione Edilizia, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità e all'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali e architettoniche cui l'intervento si riferisce.
3. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere obbligatorio in merito a:
  - istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire;
  - istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Ambientali ai sensi del D.lgs. 42/02004;
  - Istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi relativi a interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dal D.lgs. 42/2004;
  - procedimenti tesi all'annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
  - pareri ai sensi dell'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Opere costruite su aree sottoposte a vincolo) e successive modificazioni e integrazioni;
  - istanze tese all'ottenimento di titolo abilitativo per la posa di insegne commerciali;
  - istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi relativi a interventi di pavimentazioni di piazze e spazi pubblici;
  - istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi relativi a interventi su verde vincolato;
  - Istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi relativi a interventi su edifici soggetti a interventi di ristrutturazione.
4. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
  - dichiarazione di inizio attività ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
5. In materia urbanistica la Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere in merito:
  - alle proposte di variante allo strumento urbanistico comunale;
  - ai programmi di riqualificazione urbana;
  - agli accordi di programma;
  - ai piani per l'edilizia economica popolare;
  - ai piani attuativi di iniziativa privata;
  - ai permessi di costruire convenzionati.
6. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere in merito alle proposte di modificazioni del presente Regolamento Edilizio.
7. Fatte salve eventuali specifiche disposizioni dettate dallo Statuto Comunale, la Commissione Edilizia, a seguito di richiesta dei competenti Organi Comunali o del Responsabile del procedimento, esprime, altresì, il proprio parere in merito alle proposte di piani attuativi sia d'iniziativa pubblica.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

8. Il parere della Commissione Edilizia non è vincolante; nei casi di pareri obbligatori, il Responsabile del provvedimento può motivatamente essere discorde; in tali fattispecie la motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

**Art.54 Funzionamento e partecipazione ai lavori**

1. Il Presidente fissa il calendario annuale delle riunioni della Commissione da tenersi con scadenza mensile, stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.
2. La convocazione della Commissione deve avvenire con avviso scritto, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi telefonici tre giorni prima di quello stabilito per la seduta.
3. Le sedute della Commissione Edilizia hanno luogo in forma privata.
4. Il Presidente della Commissione Edilizia, per questioni di particolare rilevanza, può disporre la partecipazione alla seduta, senza diritto di voto, di esperti di comprovata e specifica competenza.
5. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha la facoltà di richiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.
6. Per la validità delle sedute e dei pareri occorre la presenza del Presidente della Commissione e di almeno due membri effettivi aventi diritto di voto.
7. Per la validità dei pareri in ordine alle istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in ogni caso, la presenza degli esperti in materia paesistica-ambientale.
8. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.
9. Nell'ambito delle competenze della Commissione, il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie in particolare la necessità di approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.
10. Di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del Segretario; il verbale, al fine della attestazione di autenticità, deve essere firmato da tutti i membri aventi diritto di voto. Il verbale deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti su ogni proposta esaminata. Qualora i componenti aventi diritto di voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati integralmente a verbale.
11. L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposita raccolta, a cui sarà garantito l'accesso ai Cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**CAPO II PARERI**

**Sezione I Valutazione dei progetti**

**Art.55 Modalità di valutazione della Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
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 valuta:
  - l'impatto estetico - visuale dell'intervento;
  - il rapporto con il contesto;
  - la qualità progettuale;
  - la compatibilità con strumenti paesistico - ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

**Art.56 Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione ambientale**

1. La Commissione edilizia, integrata con gli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale secondo quanto previsto dall'art. 81 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici).

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Sezione II Rapporto con le strutture organizzative del Comune**

**Art.57 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.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **CAPO III FUNZIONAMENTO**

### **Sezione I Modalità di convocazione**

#### **Art.58 Convocazione**

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. Le sedute ordinarie della Commissione edilizia possono anche essere convocate dal Presidente mediante pubblicazione all'inizio dell'anno di un calendario dei lavori debitamente notificato ai commissari.
3. La sedute straordinarie della Commissione edilizia sono convocate dal Presidente con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax.
4. 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.
5. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 82 e 83 della L.R. 12/2005 e s.m.i, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 81 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

#### **Art.59 Ordine del giorno**

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta.
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**

#### **Art.60 Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
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. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.61 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.

**Art.62 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.

**Art.63 Verbalizzazione**

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un delegato del Responsabile della competente struttura comunale.
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 ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
3. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 81 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente Art.61 .

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## TITOLO III DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO I AMBIENTE URBANO

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

##### **Art.64 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.
2. L'Amministrazione comunale ha redatto un apposito regolamento per la disciplina del verde pubblico e privato.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - sviluppo più o meno rapido;
  - caratteristiche dell'apparato radicale;
  - resistenza all'inquinamento;
  - rilevanza estetica.
4. 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.
5. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella dal Codice Civile.
6. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti, comunque nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.
7. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile.
8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
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 anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.65 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.

**Art.66 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 attuazione.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. L'illuminazione delle insegne in genere deve essere realizzata nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00 e del relativo regolamento di attuazione.
5. All'interno del perimetro del centro abitato è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari; è consentita, previo rilascio di apposito titolo abilitativo, l'installazione della cartellonistica necessaria ad una corretta individuazione delle funzioni urbane ( edifici pubblici, edifici di interesse storico-ambientale...) e delle attività produttive, commerciali ed esercizi di somministrazione.

**Art.67 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi, vetrofanie purché il manufatto non sia soggetto a vincolo o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al D.lgs. 42/2004.
2. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata. In particolare le dimensioni

#### BOZZA DEL CORPO TECNICO

massime delle targhe non dovranno essere superiori a 60x40 cm. L'affissione di targhe di dimensioni superiori a quelle precedentemente indicate é subordinata a provvedimento abilitativo.

3. In linea generale dette targhe, nel caso di affissione su uno stesso prospetto del medesimo edificio, dovranno essere realizzate in dimensioni e con materiali uniformi tra loro ed eventualmente accorpate in un disegno unitario.

#### **Art.68 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 rilascio di titolo abilitativo.

#### **Art.69 Spazi porticati**

3. 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.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
5. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio di titolo abilitativo possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Art.70 Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere al Comando di Polizia Locale specifica titolo di legittimazione, 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 della titolo di legittimazione 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 del titolo di legittimazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. Il titolo di legittimazione 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 del titolo di legittimazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
6. Trascorsi 60 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia eseguito a regola d'arte o meno.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

7. In caso di inottemperanza il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario.

**Art.71 Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999 e s.m.i., ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di 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 :
  - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
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. Gli interventi di manomissione di suolo pubblico sono assoggettati a rilascio di titolo abilitativo.
6. 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.
7. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
8. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

**Art.72 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.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.73 Volumi tecnici ed impiantistici**

1. 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.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a titolo abilitativo.

**Art.74 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.

**Art.75 Parcheggi di superficie pubblici o ad uso pubblico**

1. E' fatto obbligo di piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome a maturità avvenuta maggiore uguale al 20% della superficie totale).

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## Sezione II Spazi privati

### Art.76 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.3,50 e non superiore a m.6,50. Nelle costruzioni adibite ad attività produttive la larghezza può essere di dimensioni maggiori in caso di comprovate necessità.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,5.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
6. 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.
7. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiole, con scanalature per il deflusso delle acque.
8. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi, qualora tecnicamente possibile, debbono essere adeguati alla presente norma.
9. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
10. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure differenti a quelle del presente articolo.

### Art.77 Strade private ad uso pubblico

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti proprietari delle strade, allo scopo di garantire la sicurezza e la fluidità della circolazione, provvedono:
  - alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi;
  - al controllo tecnico dell'efficienza delle strade e delle relative pertinenze;
  - alla apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - al rilascio delle autorizzazioni e delle segnaletica;

BOZZA DEL CORPO TECNICO

- alle segnalazione agli organi di polizia delle violazioni alla disposizioni di cui al titolo II del Codice della Strada e alle norme ad esso attinenti, nonché alle prescrizioni contenute nelle autorizzazioni e nelle concessioni.
- 3. Per le strade vicinali di cui all'art. 2 comma 7 del Codice della Strada, i poteri dell'ente proprietario previsti dal Codice della Strada sono esercitati dal Comune.
- 4. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di carreggiata di m.6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- 5. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di carreggiata m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
- 6. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima della carreggiata di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- 7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 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.
- 8. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

**Art.78 Allacciamento alle reti fognarie**

- 1. Per la realizzazione delle reti fognarie valgono le prescrizioni stabilite dal Regolamento dall'Ente Gestore del servizio, dall'Agenzia Regionale Protezione Ambiente e dalle normative vigenti in materia.

**Art.79 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.

**Art.80 Antenne**

- 1. Si rimanda al "Regolamento per l'installazione delle infrastrutture di telecomunicazione sul territorio comunale di Tavazzano con Villavesco" approvato con deliberazione di consiliare n° 4 del 16/01/2007.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.81 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, 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:
  - con muro pieno solamente tra le proprietà private e non verso spazio pubblico;
  - con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - con reti e siepi;
  - con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Le recinzioni dovranno avere altezza massima di 2,8 m per le aree con destinazione produttiva mentre dovranno avere altezza massima di 2,3 m per le aree con destinazione diversa da quella produttiva.
5. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
11. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
12. Fermo restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzione in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

**Art.82 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.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

5. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

**Art.83 Immobili dismessi**

1. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

**Art.84 Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere, del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione dei lavori.
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. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso; il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste come prescritto dalla normativa regionale in materia (L.R. 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni).
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

**Art.85 Toponomastica e segnaletica**

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
2. Le indicazioni relative alla presenza di servizi o attività produttive devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

**Art.86 Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso sia pedonale che carrabile 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. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porta esterna o di accesso pedonale o di variazione di numerazione civica, il Proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, nel termine

BOZZA DEL CORPO TECNICO

di 15 giorni dell'effettiva realizzazione del fatto o dalla comunicazione di variazione di numerazione da parte dell'Ufficio, gli indicatori precedentemente assegnatigli.

5. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
6. Gli amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e il recapito, affinché possano essere contattati in caso di emergenza.

**Art.87 Parcheggi di superficie privati**

1. E' fatto obbligo di piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo nei parcheggi (superficie coperta dalle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).

**Art.88 Spazi condominiali**

2. E' fatto obbligo nei condomini, qualora non siano già previsti spazi interni comuni a tal fine designati, prevedere negli spazi esterni luoghi idonei al ricovero delle biciclette dei condomini.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO.**

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

#### **Art.89 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 sovrastrutture in genere.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

#### **Art.90 Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, è facoltà dell'Amministrazione richiedere la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di

#### BOZZA DEL CORPO TECNICO

caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi.
5. Può essere richiesto il rispetto delle disposizioni di cui ai commi precedenti anche in caso di interventi edilizi prospicienti su spazi aperti privati qualora sussista la necessità di tutelarne la morfologia degli allineamenti.

#### **Art.91 Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - dalla disciplina dello strumento urbanistico comunale vigente e dai relativi strumenti esecutivi;
  - dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Art.92 Prospetti su spazi pubblici**

1. Gli strumenti urbanistici comunali vigenti disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
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 nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, 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 parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
7. I parapetti dei balconi, delle terrazze e delle finestre devono rispettare le prescrizioni dimensionali del Regolamento d'Igiene.

#### BOZZA DEL CORPO TECNICO

8. 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.
9. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
10. 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 da realizzarsi secondo le prescrizioni dimensionali del Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Art.93 Ombre portate**

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' 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°.
3. Nelle nuove costruzioni i dispositivi di captazione dell'energia solare non devono risultare ostruiti dai fronti di altre costruzioni prospicienti.

#### **Art.94 Sporgenze e aggetti**

4. 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. 3,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede;
5. 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.
6. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
7. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) 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 nello strumento urbanistico comunale vigente.
8. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### **Art.95 Portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, esteticamente rispettoso delle

BOZZA DEL CORPO TECNICO

caratteristiche dei luoghi, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

2. 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 dello strumento urbanistico comunale.
3. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
4. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali. Si obbliga all'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
5. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

**Art.96 Salubrità dei terreni edificabili**

1. Per il riutilizzo di terreni utilizzati come deposito immondizie, letame e altro materiale insalubre, e per la trasformazione dei cimiteri soppressi valgono le prescrizioni di cui al Regolamento Locale d'Igiene.
2. 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 stesso.
3. 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.
4. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
5. In merito all'isolamento dei muri e dei solai rispetto al terreno valgono le prescrizioni del Regolamento d'Igiene.
6. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
7. 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.
8. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
9. 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.
10. Il solaio dei locali abitabili deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature. I dati della falda freatica e delle fognature sono reperibili dalla relazione geologica allegata allo strumento urbanistico comunale vigente e devono essere riportati nella scheda del terreno allegata al progetto.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

11. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
12. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.
13. Per i rapporti di superficie drenante si rimanda al Regolamento Locale d'Igiene.

**Art.97 Disciplina del colore e degli elementi decorativi**

1. Per le parti intonacate degli edifici è fatto obbligo dell'uso di intonaco civile; sono vietati intonaci strollati e plastici.
2. 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.
3. Tutte le pareti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
4. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a mattone faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).
5. Negli interventi su edificato esistente, in assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura lombarda e tali da ben armonizzarsi con il contesto.
6. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:
  - quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
  - viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.
7. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino parti mancanti le integrazioni sono consentite soltanto con l'impiego delle stesse tecniche, forme e colori. Quando le parti mancanti siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo
8. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili

BOZZA DEL CORPO TECNICO

decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

9. 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. Nel caso in cui interventi già effettuati abbiano ricoperto con materiali estranei le parti storiche dell'edificio in pietra si dovrà procedere con l'eliminazione degli strati non originali al fine di riportare a vista gli elementi in pietra.
10. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
11. 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.
12. E' consentito negli interventi su patrimonio edilizio esistente, riportare a vista elementi strutturali (archi in mattoni, architravi in legno, elementi in pietra, ecc.) solamente quando questi presentino delle caratteristiche di particolare pregio storico ambientale o qualora il progetto preveda un recupero complessivo degli elementi ripetuti strutturali sull'intero prospetto.
13. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
14. Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, non ricompresi negli ambiti soggetti a piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato, le tinteggiature degli edifici dovranno armonizzarsi con il contesto e rapportarsi armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
15. I piani attuativi dovranno prevedere nella documentazione allegata alla convenzione con valore vincolante una cartella colori cui dovranno riferirsi obbligatoriamente gli interventi di tinteggiatura degli edifici ricadenti all'interno del piano attuativo stesso.

**Art.98 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.
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle agifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
4. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di

BOZZA DEL CORPO TECNICO

miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e devono essere ripristinate le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
6. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
7. 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.
8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.
9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
10. 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.
11. Per la disciplina di quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda al "Regolamento per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde".

BOZZA DEL CORPO TECNICO

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

### **Art.99 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrit , di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Qualora la mancanza delle condizioni di agibilit , decoro ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumit  e l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
3. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilit .
4. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si proceder  agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.
5. Il Responsabile del Servizio competente pu  far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni del personale tecnico e sanitario del Comune e dell'ASL, ovvero altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Sezione III Norme speciali riferite all'ambito Villaggio Stei**

**Art.100 Norme a tutela dei caratteri originali degli edifici e degli spazi aperti**

1. Gli interventi sugli immobili facenti parte del complesso edificato denominato "Villaggio Stei" dovranno essere tesi al recupero delle componenti estetiche del progetto originario.
2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, nell'ambito del "Villaggio Stei", dovranno conformarsi all'aspetto originario degli edifici facenti parte di tale complesso.
3. Sono ammesse modificazioni migliorative della situazione esistente riguardanti aspetti complementari quali serramenti, attrezzature tecnologiche, impianti, tende, ecc., purché estese all'intera facciata del fabbricato e coordinate rispetto all'insieme.
4. E' vietato collocare all'interno di logge o terrazze strutture anche provvisorie quali serramenti fissi o mobili, graticci, pergole, inferriate, targhe, reti e comunque tutto ciò che possa nuocere all'assetto estetico degli stabili.
5. Gli interventi sul verde dovranno rispettare il disegno originale degli spazi aperti dell'ambito edificato in oggetto per tipologia della piantumazione ed essenze utilizzate, fatte salve eventuali variazioni conseguenti a necessità di carattere fitopatologico.

## **CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

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

#### **Art.101 Requisiti di comfort ambientale**

1. Per quanto concerne tutti gli aspetti che si riferiscono al presente capo si rinvia, ove non esplicitamente disposto dagli articoli successivi, al vigente Regolamento d'Igiene Locale.

#### **Art.102 Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. 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.
2. 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. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio – ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
3. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - sviluppo di gas tossici;
  - presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - emissione di radiazioni pericolose;
  - inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

#### **Art.103 Ventilazione naturale**

1. La ventilazione naturale delle unità abitative e dei singoli locali è perseguita secondo le modalità prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

#### **Art.104 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 casi e secondo le modalità prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.105 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. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi e per i singoli locali sono quelle definite dal Regolamento Locale d'Igiene.

**Art.106 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. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna temporizzato. I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

**Art.107 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.

**Art.108 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. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto..

**Art.109 Comfort acustico**

1. In merito agli adempimenti in materia di confort acustico si rimanda alle prescrizioni di cui alla Legge 26 ottobre 1995, n.447 e alla L.R. 13/2001 e s.m.i..

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **Sezione II Requisiti spaziali**

### **Art.110 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. Per i principi generali, le definizioni delle tipologie dei locali, gli indici di superficie e di altezza, le dotazioni minime si fa riferimento Regolamento Locale di Igiene.

### **Art.111 Cortili, cavedi, giardini interni**

1. Per gli interventi relativi a cortili, cavedi e giardini interni si rimanda al Regolamento Locale di Igiene.

### **Art.112 Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Sono computati ai fini del calcolo della s.l.p e della superficie utile edificata i sottotetti aventi almeno una delle seguenti caratteristiche:
  - Altezza media ponderale superiore a 180 cm calcolata sulla struttura portante;
  - Aperture finestrate verso l'esterno di superficie complessiva superiore a 0,6 mq
  - Accesso con struttura fissa;
  - Impianto di riscaldamento.
3. Per gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
4. Sono, in ogni caso, fatte salve le prescrizioni indicate dallo strumento urbanistico comunale.

### **Art.113 Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede del fabbricato sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - 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.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.114 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.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

### **Sezione III Requisiti funzionali**

#### **Art.115 Servizi igienici**

1. In merito alla dotazione e ai requisiti dei servizi igienici si rimanda a quanto previsto dal Regolamento Locale d'igiene

#### **Art.116 Spazi di cottura**

2. 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.
3. Relativamente alle caratteristiche dei sistemi di captazione e allontanamento di vapori, gas, odori si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene.

#### **Art.117 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.

#### **Art.118 Dotazione minima e flessibilità impiantistica**

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti impianti:
  - riscaldamento;
  - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani effettuata in modo separato;
  - trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - protezione dagli incendi;
  - eventuale aerazione forzata.
2. In relazione al prevedibile sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, al fine di rendere possibile una adeguata flessibilità impiantistica degli edifici e delle unità immobiliari, le intercapedini verticali praticabili destinate ad impianti tecnologici non vengono conteggiate nella volumetria e/o nella superficie utile edificata ai fini del rispetto delle densità edilizie e degli oneri di urbanizzazione.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.119 Accessibilità**

1. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

**Art.120 Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. In merito alla prevenzione dei rischi di caduta dall'alto si demanda ai contenuti del Regolamento Locale d'Igiene (Art. 3.2.11: "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto")

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **CAPO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Sezione I Disciplina delle opere**

#### **Art.121 Requisiti delle costruzioni**

1. Chiunque diriga ed esegua lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione dei nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio dei fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno dei fabbricati od in aree ad essi pertinenti, deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore. I requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi sono riferiti alle esigenze di:
  - resistenza meccanica e stabilità;
  - sicurezza in caso di incendio;
  - tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
  - sicurezza nell'impiego;
  - protezione contro il rumore;
  - risparmio energetico e ritenzione del calore;
  - tutela della salute e sicurezza dei lavoratori sul luogo di lavoro;
  - facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.
2. Se per il soddisfacimento dei requisiti, le vigenti norme impongono di procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali o altro, presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti deve comunicare agli uffici comunali competenti gli estremi dei relativi atti e la denominazione dell'ufficio pubblico competente.
3. Nel caso di approvazione condizionata, soggetta a prescrizione, il professionista incaricato ai fini della conformità al requisito deve produrre copia del documento rilasciato al pubblico ufficio competente, riportante per esteso le condizioni imposte; il Comune, in sede di controllo, ha la facoltà di richiedere copia completa della pratica presentata presso l'ufficio suddetto.

#### **Art.122 Richiesta e consegna dei punti fissi**

- Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare del titolo abilitativo richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi su proprietà pubblica comunale, di allineamento e di quota.
- La definizione dei suddetti punti viene effettuata dall'ufficio tecnico comunale entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, a spese del richiedente con tecnici individuati dalla Amministrazione comunale.
- Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

- Se entro i 30 giorni di cui al precedente comma 2 l'ufficio tecnico comunale non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del titolo abilitativo può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo all'ufficio tecnico comunale.
- Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani attuativi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

**Art.123 Inizio dei lavori e fine lavori**

1. I lavori possono essere iniziati allo scadere:
  - del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi, subordinatamente alla consegna all'ufficio competente del D.U.R.C. e del pagamento del contributo di costruzione;
  - dal rilascio del permesso di costruire subordinatamente alla consegna all'ufficio competente del D.U.R.C. e del pagamento del contributo di costruzione;
2. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma del D.P.R. 380/2001.
3. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
4. 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. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo. Decorsi tali termini il titolo abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
6. Il titolo abilitativo decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruire o del presentatore della Denuncia di Inizio Attività, preliminarmente alla variazione. Alla comunicazione di variazione dell'impresa esecutrice dovrà essere allegato DURC della nuova impresa.
8. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le seguenti modalità:
  - entro 24 ore prima dell'inizio effettivo dei lavori;
  - entro 24 ore dopo l'effettiva ultimazione dei lavori;
  - in entrambi i casi consegnando al protocollo del Comune la suddetta comunicazione scritta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

9. La comunicazione deve menzionare:
- gli estremi relativi al titolo abilitativo;
  - i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

**Art.124 Disciplina del cantiere**

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni.
- nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della titolo abilitativo, i dati (comprensivi di recapito telefonico) del titolare dello stesso, dei progettisti, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, dei direttori dei lavori, del coordinatore per la sicurezza dei lavori in fase di progettazione ed esecuzione, gli eventuali collaudatori;
  - nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
  - 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;
  - è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

**Art.125 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; il titolare del titolo abilitativo dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

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, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, 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.

**Art.126 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 ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori.

**Art.127 Scavi e demolizioni**

1. La gestione delle terre da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dal D. Lgs. 152/06 art. 186 e s.m.i.
2. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
3. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
4. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a titolo abilitativo.
5. Il rilascio del titolo abilitativo alla demolizione è subordinato:
  - alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire.
  - all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;

BOZZA DEL CORPO TECNICO

- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
- 6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
- 7. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il provvedimento abilitativo dell'autorità 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.
- 8. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui D.lgs 42/2004 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
- 9. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

**Art.128 Conferimento dei materiali di risulta**

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve comunicare all'A.R.P.A. la destinazione del materiale.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

**Art.129 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 materia.

**Art.130 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

1. E' vietato gettare, tanto da ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

5. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.
6. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
7. Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere evitati o limitati eccessivi rumori e vibrazioni qualora siano esistenti costruzioni occupate in adiacenza al cantiere.
8. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dal D.Lgs. n° 152/2006 e successive modifiche intervenute, e i lavori non dovranno essere eseguiti dalle ore 20,30 alle ore 7 ,00 del mattino (durante l'ora legale) dalle ore 19,30 alle ore 8 ,00 del mattino (durante l'ora solare), salvo casi di pericolo o intralcio grave al traffico.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**CAPO V IL CONTENIMENTO DELL'IMPRONTA ECOLOGICA**

**Sezione I Validità**

**Art.131 Validità delle norme relative agli incentivi volumetrici**

1. Le incentivazioni volumetriche previste dal presente capo entrano in vigore solo a seguito di espressa previsione in tal senso all'interno del Piano di Governo del Territorio.

**Sezione II Norme e requisiti relativi alle prestazioni dell'involucro**

**Art.132 Calcolo della volumetria**

1. Al fine di garantire le migliori prestazioni dell'involucro edilizio, per il calcolo della s.l.p. si applica la L.R. 26/95 e s.m.i.

**Art.133 Procedure di controllo**

1. Le attività di controllo sono stabilite dalla D.G.R. N°VIII/5773 31 ottobre 2007e s.m.i.
2. Il Comune, con il supporto di tecnici esterni, potrà svolgere attività di controllo integrativa.
3. Al fine di favorire l'attività di controllo il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, dovrà comunicare l'inizio dei lavori di posa del materiale isolante con un anticipo di almeno 20 giorni ed inoltre allegare alla dichiarazione di fine lavori oltre all'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate e all'attestato di certificazione energetica idonea documentazione fotografica (gli scatti fotografici dovranno essere riportati in successione e alternando inquadrature grandangolari, che consentano la localizzazione all'interno dell'intervento, e inquadrature ravvicinate con il particolare dell'isolamento).
4. Nel caso di interventi edilizi oggetto di incentivazione il Comune svolgerà attività di controllo con il proprio personale o con tecnici esterni.
5. Nel caso di interventi edilizi oggetto di incentivazione il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, dovrà allegare alla documentazione Check list Tecnica sottoscritta dal progettista redatta secondo lo schema allegato in modulistica.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

### **Sezione III Norme e requisiti relativi all'efficienza energetica degli impianti**

#### **Art.134 Efficienza degli impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia**

1. Negli edifici di nuova costruzione con più di 4 unità e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale con più di 4 unità e inoltre a partire dalla manutenzione straordinaria per gli interventi sul commerciale e direzionale, gli impianti di riscaldamento devono essere centralizzati e dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione autonoma indipendente ed una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

#### **Art.135 Riscaldamento di ambienti con altezze rilevanti**

1. È fatto obbligo dotare gli ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete).

#### **Art.136 Sistemi di produzione di acqua calda sanitaria ad alimentazione elettrica**

1. E' vietata l'installazione di boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatta salva la documentata impossibilità o non convenienza dell'installazione di sistemi alternativi (mancanza della rete di gas metano o della connessione alla rete di teleriscaldamento).

#### **Art.137 Rete di distribuzione acqua calda sanitaria**

1. Nei sistemi di distribuzione dell'acqua calda sanitaria:
  - i tratti di tubazione interessati da ricircolo ed i circuiti primari devono essere coibentati almeno con gli spessori integrali previsti dall'allegato B al DPR 412/93
  - i tratti di distribuzione terminale agli erogatori, non interessati da ricircolo, devono essere coibentati almeno con gli spessori previsti dall'allegato B al DPR 412/93 ridotti del 50%.
2. I materiali e gli spessori di materiale coibente devono essere indicati nella relazione di progetto.
3. Relativamente alle sole unità immobiliari si devono predisporre attacchi per l'acqua calda sanitaria in corrispondenza di ogni luogo dove sia possibile l'installazione di lavabiancheria o di lavastoviglie, al fine di permettere l'installazione di apparecchiature a doppia presa (con ingresso sia di acqua calda che di acqua fredda).
4. Al fine di consentire l'utilizzo di erogatori a basso flusso, i nuovi sistemi di produzione di acqua calda sanitaria "istantanei" devono avere portata minima di attivazione non superiore ai 2 litri/minuto, e preferibilmente non superiore a 1 litro/minuto.
5. Negli edifici ad uso non residenziale il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di anelli di ricircolo dell'acqua calda qualora vi sia la presenza di impianti doccia collettivi o siano previsti usi quali la lavanderia o la preparazione e distribuzione di alimenti e/o bevande e altri utilizzi intensivi di acqua calda sanitaria. La non realizzazione di tali anelli di ricircolo nei casi

#### BOZZA DEL CORPO TECNICO

precedentemente stabiliti deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.

6. Negli edifici ad uso industriale o artigianale gli eventuali sistemi per la distribuzione di acqua calda o di vapore, devono essere progettati al fine di ridurre al minimo le dispersioni di calore compatibilmente con le necessità specifiche connesse alle attività produttive: adeguata coibentazione delle tubazioni, controllo della temperatura del fluido distribuito, anelli di ricircolo ove necessari, ecc.
7. Negli edifici ad uso industriale o artigianale qualora le acque di scarto dei processi industriali abbiano una temperatura media superiore a 30°C deve essere presente un sistema per il recupero del calore dalle acque stesse [scambiatore di calore o sistema a pompa di calore]; il calore recuperato deve essere riutilizzato all'interno dell'insediamento produttivo (per usi di processo, per il preriscaldamento dell'acqua sanitaria o ad integrazione del sistema di riscaldamento). La non realizzazione di tali sistemi di recupero del calore deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
8. Tali prescrizioni si applicano agli edifici nuovi e agli edifici esistenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria.

#### **Art.138 Impianti di illuminazione interna**

1. Nel caso di edifici nuovi e per gli edifici esistenti, sia ad uso residenziale che ad uso ufficio, e in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione delle parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ...), o di sue parti, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:
  - installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
  - parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore

#### **Art.139 Illuminazione esterna agli edifici**

1. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale e nelle parti comuni esterne degli edifici a destinazione residenziale o ad uso ufficio per l'illuminazione esterna e l'illuminazione pubblicitaria:
  - è obbligatoria l'installazione di interruttori crepuscolari;
  - è obbligatorio utilizzare lampade di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore
2. Tali prescrizioni si applicano anche agli edifici esistenti in occasione di interventi di modifica, rifacimento, manutenzione ordinaria o straordinaria dell'impianto di illuminazione esterna o di illuminazione pubblicitaria o di sue parti.

#### **Art.140 Incentivazione finalizzata alla diffusione della ventilazione controllata**

BOZZA DEL CORPO TECNICO

1. Le presenti disposizioni si applicano, laddove specificatamente previsto dal P.G.T., nel caso di progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti all'interno di piani attuativi
2. Al fine di incentivare la diffusione della ventilazione controllata, qualora sia adottata la soluzione impiantistica sopra citata, è previsto un bonus volumetrico pari all'1% della s.l.p. edificabile. *(ESEMPIO – da omettere nella versione definita - : palazzina 6 appartamenti pari a 1500 mc complessivi, incentivo 15 mc pari a circa 2'500 euro)*

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **Sezione IV Norme e requisiti relativi all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili**

### **Art.141 Normative di riferimento**

1. Si applica quanto previsto dalla D.g.r. 26 giugno 2007 - n. 8/5018 "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli artt. 9 e 25, l.r. 24/2006" e s.m.i. .
2. È fatto obbligo per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° gennaio 2009, verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

### **Art.142 Incentivazione finalizzata allo sfruttamento della geotermia**

1. Le presenti disposizioni si applicano, laddove specificatamente previsto dal P.G.T., nel caso di progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti all'interno di piani attuativi
2. Al fine di incentivare lo sfruttamento dell'energia geotermica mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche per il riscaldamento e climatizzazione estiva, qualora sia adottata la soluzione impiantistica sopracitata è previsto un bonus volumetrico pari all'5% della s.l.p. edificabile. *(ESEMPIO – da omettere nella versione definitiva -: palazzina 6 appartamenti pari a 1500 mc complessivi, incentivo 75 mc pari a circa 10'000 euro)*. Le sonde geotermiche devono garantire un apporto di energia pari almeno al 80% del fabbisogno totale. Tale contributo deve essere dimostrato con relazione tecnica.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **Sezione V Norme e requisiti relativi al contenimento dei consumi idrici**

### **Art.143 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione individuale dell'acqua potabile**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è fatto obbligo la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs.11/5/99 n° 152).

### **Art.144 Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione individuale dell'acqua calda sanitaria**

1. Nel caso di produzione centralizzata dell'acqua calda sanitaria, il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere realizzato in modo che sia possibile attuare la contabilizzazione individuale dei consumi per ogni unità immobiliare: ogni unità immobiliare deve cioè essere raggiunta da un'unica tubazione di distribuzione dell'acqua calda sulla quale deve essere posto un apposito contatore di portata.
2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria.

### **Art.145 Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'installazione di cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
  - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.
2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

### **Art.146 Contenimento dei consumi idrici: recupero delle acque piovane per edifici residenziali ed uffici**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

BOZZA DEL CORPO TECNICO

2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.
4. E' fatto obbligo di prevedere serbatoio interrato dotato di pompa di sollevamento e di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. Il dimensionamento del serbatoio dovrà essere dimostrato con relazione tecnica e dovrà risultare soddisfatto il requisito inerente il recupero delle acque meteoriche, calcolata come segue:
  - $V(l) \text{ volume} = \text{Pot inst } (l) \times 0,06$  dove:
  - $\text{Pot inst } (l) = \text{Potenzialità di recupero derivante dal sistema di captazione e di recupero delle acque meteoriche installato}$
  - $\text{Pot inst} = \text{Pot max}$  se  $\text{Fab acqua} > \text{Pot max}$
  - $\text{Pot inst} > \text{Fab acqua}$  se  $\text{Fab acqua} < \text{Pot max}$ ;
  - $\text{Fab acqua } (l) \text{ Fabbisogno idrico correlato all'edificio} = 100 \text{ l/mq} \times \text{Area a verde } (mq)$
  - $\text{Pot max} = \text{Potenzialità massima di recupero delle acque meteoriche derivante dall'intera copertura dell'edificio}$
  - $\text{Pot max } (l) = \text{Area della copertura } (mq) \times 800 \text{ l/mq} \times \text{coeff copertura con}$ 
    - $\text{Coeff copertura} = 0,80$  per copertura in tegole e assimilabili;
    - $\text{Coeff copertura} = 0,45$  per copertura a "tetto verde"
6. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della sistemazioni esterne o della rete fognaria (acque bianche ed acque nere)

**Art.147 Contenimento dei consumi idrici: edifici industriali e artigianali**

1. In tutti i nuovi edifici a destinazione industriale e/o artigianale e negli edifici esistenti a destinazione industriale e/o artigianale in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di approvvigionamento, distribuzione interna, utilizzo e scarico dell'acqua, devono essere soddisfatti i requisiti di cui ai successivi commi.
2. Il sistema idrico deve essere predisposto all'utilizzo di due o più tipologie di acqua a seconda dell'uso della stessa negli edifici e nei cicli produttivi e tenendo conto delle specificità dell'attività e delle necessità specifiche connesse ad attività con prescrizioni particolari: acqua di elevata qualità dove questa è necessaria e acqua di qualità diversa per gli altri usi ed in particolare per il raffreddamento di processo, il lavaggio dei veicoli e dei piazzali, l'irrigazione delle zone a verde e come sistema di raffrescamento naturale delle coperture nei mesi estivi (quest'ultimo uso è ammesso esclusivamente qualora sia disponibile acqua non potabile). L'acqua per la rete o le reti di distribuzione per usi non potabili, deve provenire dalla rete dell'acqua non potabile o dall'acquedotto industriale ove esistenti; in loro assenza può essere estratta dalla falda più superficiale; ove non sia possibile

#### BOZZA DEL CORPO TECNICO

l'approvvigionamento da falda, può essere provvisoriamente utilizzata acqua potabile; in ogni caso i punti d'uso di acqua di bassa qualità devono essere collegati ai sistemi integrativi, di cui al successivo comma 3 per lo sfruttamento delle acque di pioggia e/o di cui al successivo comma 4 per il riutilizzo delle acque di scarto.

3. La norma sul recupero delle acque piovane, all'Art.146 Contenimento dei consumi idrici: recupero delle acque piovane per edifici residenziali ed uffici, si applica anche agli interventi su edifici a destinazione industriale e/o artigianale. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2.
4. E' obbligatorio nei cicli produttivi in cui siano presenti acque di scarto convogliare, raccogliere e riutilizzare le stesse per usi compatibili con la qualità delle acque recuperate, previo, se del caso, opportuno trattamento. Sono fatte salve le normative specifiche di settore nonché le relative prescrizioni dell'ARPA. Il sistema deve essere collegato come sistema integrativo all'impianto di distribuzione dell'acqua non potabile di cui al precedente comma 2. La non realizzazione di tali sistemi di recupero delle acque deve essere adeguatamente giustificata tramite una apposita relazione tecnico-economica.
5. I sistemi per l'utilizzo dell'acqua nei cicli produttivi devono essere indirizzati verso la massima efficienza d'utilizzo, anche prevedendo l'utilizzo dell'acqua di scarto proveniente da processi produttivi a "monte" verso utilizzi compatibili di processi produttivi di "valle", anche tra diverse aziende.

#### **Art.148 Incentivazione finalizzata alla diffusione del sistema idrico duale**

1. Le presenti disposizioni si applicano, laddove specificatamente previsto dal P.G.T., nel caso di progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti all'interno di piani attuativi.
2. Al fine di incentivare la predisposizione all'interno dell'edificio di sistemi di reti duali è previsto un bonus volumetrico pari all'5% della s.l.p (*ESEMPIO – da omettere nella versione definita: palazzina 6 appartamenti pari a 1500 mc complessivi, incentivo 75 mc pari a circa 10'000 euro*) nel caso in cui venga realizzato una doppia rete idrica, una per l'acqua potabile ed una seconda per l'alimentazione di tutte le cassette di scarico e gli attacchi lavatrici presenti nella struttura.
3. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore di utilizzo, montaggio e manutenzione. Devono essere previsti, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
4. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio di igiene.
5. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

#### **Art.149 Incentivazione finalizzata all'ottimizzazione dei sistemi per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria per edifici ad uso residenziale**

1. Le presenti disposizioni si applicano, laddove specificatamente previsto dal P.G.T., nel caso di progettazione e realizzazione di edifici ad uso residenziale di nuova costruzione e degli impianti in essi

BOZZA DEL CORPO TECNICO

installati, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici ad uso residenziale e degli impianti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti all'interno di piani attuativi.

2. Al fine di incentivare la predisposizione all'interno dell'edificio di sistemi per ottimizzazione dei sistemi per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria è previsto un bonus volumetrico pari all'2% della s.l.p., qualora siano messe in atto le prescrizioni di cui ai commi successivi. *(ESEMPIO – da omettere nella versione definitiva: palazzina 6 appartamenti pari a 1500 mc complessivi, incentivo 30 mc pari a circa 5'000 euro).*L'ottimizzazione viene garantita qualora siano rispettati entrambi i commi successivi.
3. Controllo della temperatura di esercizio dell'acqua calda sanitaria: il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria deve essere dotato di un sistema per il controllo della temperatura dell'acqua in esso immessa al fine di contenere i consumi energetici (evitando che l'acqua venga distribuita a temperature eccessive per gli usi previsti) quale un miscelatore termostatico immediatamente a valle del sistema produzione e/o accumulo dell'acqua calda sanitaria; in relazione alla temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, si deve far riferimento a quanto previsto dalla legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.
4. Anelli di ricircolo dell'acqua calda sanitaria: realizzare la circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria, così come stabilito dal Regolamento Regionale n. 2 del 24 marzo 2006.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

## **Sezione VI Norme e requisiti relativi alla sostenibilità ambientale**

### **Art.150 Finalità**

1. Gli articoli della presente sezione hanno valenza prescrittiva solo a seguito di espressa previsione in tal senso all'interno del Piano di Governo del Territorio.

### **Art.151 Controllo del microclima esterno**

1. Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati di nuova costruzione (mitigando i picchi di temperatura estivi con un minor assorbimento dell'irraggiamento solare nello spettro dell'infrarosso aumentandone l'emissività) le aree attorno al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare) vengono realizzate a tappeto erboso per la larghezza di almeno cm 100, salvo che siano già protette dalla radiazione solare e salvo quanto previsto dal R.L.I.
2. Nei casi in cui non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si impiegano pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre.
3. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni viene 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.
4. E' consigliato il reperimento di superfici a verde (filtranti) ogni qualvolta si intervenga con la sostituzione di una pavimentazione esistente, fermo restando quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dal R.L.I..
5. E' consigliata la piantumazione e protezione nel periodo invernale delle pareti dell'edificio esposte al vento a barriera rispetto alle direzioni prevalenti dei venti freddi.

### **Art.152 Orientamento degli edifici**

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa vigente, in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione in ambito di espansione territoriale e di completamento vengono posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
2. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno preferibilmente essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.
3. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) dovranno preferibilmente essere disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
4. Le aperture massime dovranno preferibilmente essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

5. Fermo restando che dovrà essere garantita la migliore esposizione possibile in funzione all'apporto di energia solare.

**Art.153 Protezioni solari per finestre est-sud-ovest**

1. In tutti i nuovi edifici, e negli edifici esistenti, in caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione ordinaria o straordinaria che includano la sostituzione dei serramenti, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dagli specifici articoli del Regolamento Locale d'Igiene vigente, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne est-sud-ovest vengono dotate di dispositivi che ne consentano una schermatura e oscuramento efficace (frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.). Tali dispositivi vengono applicati all'esterno del serramento e garantiscono un efficace controllo, permettendo di ridurre l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale. La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni tecnologiche fisse o mobili quali aggetti, mensole, ecc.

**Art.154 Edifici industriali e artigianali: energia**

1. Negli edifici ad uso industriale o artigianale sono da considerare i seguenti elementi:
  - edifici compatti (rapporto S/V < 0,45);
  - bussole dotate di ingressi richiudibili adiacenti ai capannoni, predisposte per la funzione di carico scarico o utilizzo di porte scorrevoli ad alta velocità (velocità di chiusura > 1.2 m/s);
  - utilizzo, in ambienti con altezze rilevanti, di sistemi di riscaldamento e ventilazione atti a contenere la stratificazione termica dell'aria interna, quali sistemi ad irraggiamento per il riscaldamento (a pavimento, a soffitto, a parete) e sistemi di ventilazione idonei allo scopo;
  - utilizzo di motori di classe di efficienza energetica EFF1 o superiori a velocità variabili o con inverter;

**Art.155 Incentivazione finalizzata alla diffusione dei tetti verdi**

1. Le presenti disposizioni si applicano, laddove specificatamente previsto dal P.G.T., nel caso di progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione, nonché nel caso di opere di ristrutturazione degli edifici all'interno di piani attuativi
2. Al fine di incentivare la diffusione dei tetti verdi è previsto un bonus volumetrico pari all'3% della s.l.p. *(ESEMPIO – da omettere nella versione definitiva: palazzina 6 appartamenti pari a 1500 mc complessivi, incentivo 45 mc pari a circa 7'000 euro)* nel caso in cui le coperture degli edifici siano realizzati con il sistema del tetto verde.
3. E' fatto obbligo prevedere, nel caso di realizzazione di tetti verdi, un sistema di irrigazione automatico in copertura collegato a serbatoi di accumulo dell'acqua piovana.
4. E' fatto obbligo prevedere, nel caso di realizzazione di tetti verdi, un adeguato accesso alla copertura per la manutenzione.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.156 Materiali Ecosostenibili**

1. Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali e di provenienza locale o di prodotti a basso impatto ambientale conformi ai requisiti adottati dalle procedure di certificazione adottate a livello comunitario per la certificazione ambientale di prodotto (ad esempio marchio Ecolabel) o da altre certificazioni riconosciute a livello nazionale, comunitario o internazionale.
2. Sono inoltre da preferire materiali recuperati o riciclati.

## **TITOLO IV NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Art.157 Modifiche al regolamento edilizio.**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### **CAPO II RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

#### **Art.158 Modifiche al regolamento edilizio e lo strumento urbanistico comunale**

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti allo strumento urbanistico e viceversa. Le rispettive varianti dovranno essere approvate con le procedure previste per ciascuno dei due strumenti.

## **ALLEGATO 1 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

### **Art.159 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:
  - 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;
  - 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;
  - 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).
4. Tutti gli elaborati devono essere presentati in numero minimo di 3 copie.
5. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore ovvero richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono quelli di seguito elencati.

### **Art.160 Rappresentazione dell'esistente**

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 quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;

BOZZA DEL CORPO TECNICO

- 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 (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15 cm) dell'area e del suo contesto.
6. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
- progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - accessibilità e fruibilità degli spazi;
    - 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.
7. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico o ambientale (anche se identificati dallo strumento urbanistico vigente), 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.
8. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
9. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
10. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
11. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

**Art.161 Permesso di Costruire e D.I.A.: documentazione grafica**

1. Le istanze al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.
2. Per qualsiasi tipologia di intervento, gli elaborati grafici da presentare, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore sono:
  - a) estratto della documentazione urbanistica vigente ed eventualmente adottata con individuazione del lotto d'intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
  - c) planimetria generale dello stato di fatto in scala 1:200 o 1:500, estesa alle aree limitrofe per una profondità di 50 m, riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle

BOZZA DEL CORPO TECNICO

consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle eventuali infrastrutture ed impianti (elettrodotti, metanodotti ...) con relativa fascia di rispetto, eventuale presenza di beni ambientali o culturali tutelati, eventuale presenza di alberature con indicazione delle relative essenze e indicazione dei limiti di proprietà e dell'ambito oggetto dell'intervento.

- d) rilievo fotografico a colori dell'area di intervento e del contesto con rappresentazione planimetrica dei punti di ripresa (dimensioni minime 10 x 15 cm);
  - e) planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini con indicazione delle superfici pavimentate, delle superfici filtranti, dell'arredo urbano e delle illuminazione;
    - gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni
  - f) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 con indicazione dei limiti di proprietà e dell'ambito oggetto 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 con relative campionature;
  - g) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnico-urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente ed eventualmente adottato;
  - h) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
  - i) 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.
  - j) ogni altro allegato o documento tecnico e planimetrico e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento.
3. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, oltre alla documentazione precedentemente elencata dovrà essere prodotta la seguente documentazione:
- a) rilievo quotato dell'immobile in scala 1:100 oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
  - b) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le eventuali demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - c) rilievo fotografico dell'edificio oggetto dell'intervento (dimensioni minime 10 x 15 cm);

#### BOZZA DEL CORPO TECNICO

Inoltre nella planimetria generale dello stato di fatto dovranno essere riportati la sagoma dell'edificio soggetto all'intervento e le distanze dai confini dello stesso.

4. Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con il colore giallo le demolizioni e con il colore rosso le nuove costruzioni.
5. Cartella colori esplicativa delle tinte scelte per murature esterne e per gli elementi di facciata.

#### **Art.162 Permesso di Costruire e D.I.A.: relazione illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi:
  - descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o attuativo;
  - tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - caratteri dell'intervento edilizio:
    - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
    - fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto.

#### **Art.163 Permesso di Costruire e D.I.A.: allegati**

1. In allegato all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere prodotti i documenti indicati ai commi successivi.
2. Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione: indagine storica.
3. Progetto impianti, ai sensi della Legge 46/90 e DPR 447/91, o dichiarazione sostitutiva.
4. Dichiarazione di cui al DPR 412/93, art. 5 punto 10 all. 5, sul tipo di generatore di calore utilizzato.
5. Dichiarazione in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 494/96.

BOZZA DEL CORPO TECNICO

6. Visto edilizio agli effetti della Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività soggette al controllo elencate nel D.M. 16.02.1982 e successive modifiche ed integrazioni.
7. Documentazione relativa al contenimento del consumo energetico.
8. Per interventi che comportino scavi: idonea documentazione illustrativa della gestione delle terre di scavo ai sensi del D.Lgs. 152/06 art. 186.
9. Modello ISTAT debitamente compilato e firmato (solo per nuove costruzioni e ampliamenti).
10. Richiesta di deroga al Regolamento Locale d'igiene (se necessaria).
11. Calcolo contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
12. Per gli interventi in zona agricola:
  - atto d'impegno al mantenimento della destinazione agricola di cui all'art. 60 , comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - atto d'impegno di vincolo "non edificandi", nei modi e quantità previsti dalla legge.
  - per i soggetti carenti della qualifica di imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 60 comma 1 lett. b della L.R. 12/2005 e s.m.i. specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
13. Per gli interventi relativi ad edifici con destinazione produttiva relazione impegnativa illustrante:
  - le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
  - il numero degli addetti previsti;
  - la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
  - la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento dei fumi e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
  - l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.
14. Relazione Tecnica, come da modello predisposto dal Comune, contenente i seguenti dati:
  - notizie generali;
  - verifiche edilizie;
  - descrizione delle unità immobiliari;
  - descrizione delle opere da realizzare;
  - approvvigionamento idrico;
  - smaltimento acque nere e bianche;
  - normative per opere in c.a., c.a.p., acciaio, per prefabbricati, per gli edifici in muratura, antisismica;
  - sicurezza degli impianti;
  - consumi energetici;
  - prevenzione incendi;
  - barriere architettoniche.
15. Per Permessi di Costruire e D.I.A. relativi a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali: documentazione di previsione

BOZZA DEL CORPO TECNICO

di impatto acustico conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.

16. Per Permessi di Costruire e D.I.A. relativi a insediamenti residenziali in prossimità di strade di tipo A,B,C,D,E,F, di discoteche, di circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati impianti o macchine rumorose, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie: valutazione di clima acustico conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.
17. Atto di vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia.
18. Titolo di proprietà delle aree e degli immobili soggetti all'intervento edilizio o dichiarazione sostitutiva dell'avente titolo in atto notorio.

**Art.164 Permesso di Costruire Convenzionato: documentazione**

1. Per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato oltre alla documentazione elencata agli articoli precedenti, da allegarsi all'istanza per ottenimento di Permesso di Costruire, è necessario produrre la documentazione elencata ai commi seguenti.
2. Progetto planivolumetrico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere (scala minima 1:500).
3. Profili regolatori di progetto verso gli spazi pubblici (scala minima 1:500).
4. Bozza di convenzione redatta secondo modello fornito dagli uffici tecnici.
5. Viste assonometriche e prospettiche (modello tridimensionale).
6. Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione connesse all'intervento composto redatto secondo la normativa vigente in materia.

**Art.165 Piani attuativi in aree libere: documentazione**

1. Le istanze di approvazione di Piano Attuativo in area libera devono essere corredate dalla documentazione elencata ai commi seguenti.
2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredato da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
3. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
4. Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà (scala minima 1:2000).
5. Planimetria dello stato di fatto della zona interessata con la individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento (scala minima 1:500).

BOZZA DEL CORPO TECNICO

6. Progetto planivolumetrico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere (scala minima 1:500).
7. Profili regolatori di progetto verso gli spazi pubblici (scala minima 1:500).
8. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnologici di collegamento con la rete dei pubblici servizi (scala minima 1:500).
9. Viste assonometriche e prospettiche (modello tridimensionale).
10. Relazione agronomica relativa agli interventi di piantumazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.
11. Bozza di convenzione redatta secondo schema fornito dall'Ufficio Tecnico con allegato schema grafico delle aree di cessione e di asservimento ad uso pubblico.
12. Per Piani Attuativi relativi a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali: documentazione di previsione di impatto acustico conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.
13. Per Piani attuativi relativi a insediamenti residenziali in prossimità di strade di tipo A,B,C,D,E,F, di discoteche, di circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati impianti o macchine rumorose, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie: valutazione di clima acustico conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.
14. Cartella colori esplicativa delle tinte scelte per murature esterne e per gli elementi di facciata.
15. Titolo di proprietà delle aree e degli immobili soggetti all'intervento edilizio o dichiarazione sostitutiva dell'avente titolo in atto notorio.

**Art.166 Piani attuativi in aree edificate: documentazione**

1. Le istanze di approvazione di Piano Attuativo in area edificata devono essere corredate dalla documentazione elencata ai commi seguenti.
2. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredato da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo.
3. Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione (scala minima 1:2000).
4. Estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà (scala minima 1:2000).
5. Planimetria dello stato di fatto della zona interessata con la individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento con individuazione degli edifici esistenti (scala minima 1:500).

BOZZA DEL CORPO TECNICO

6. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all' edificato in diretta relazione con l' ambito del Piano Attuativo.
7. Piante, sezioni e prospetti degli edifici esistenti (scala minima 1:100).
8. Rilievo fotografico degli edifici esistenti con indicazione planimetrica dei punti di presa.
9. Progetto planivolumetrico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere (scala minima 1:500).
10. Planimetria di progetto indicante le modalità di intervento sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento e le eventuali demolizioni scala minima 1:500).
11. Profili regolatori di progetto verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
12. Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnologici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. (scala minima 1:500).
13. Viste assometriche e prospettiche (modello tridimensionale).
14. Relazione agronomica relativa agli interventi di piantumazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.
15. Bozza di convenzione redatta secondo schema fornito dall'Ufficio Tecnico con allegato schema grafico delle aree di cessione e di asservimento ad uso pubblico.
16. Per Piani Attuativi relativi a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali: documentazione di previsione di impatto acustico conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.
17. Per Piani attuativi relativi a insediamenti residenziali in prossimità di strade di tipo A,B,C,D,E,F, di discoteche, di circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati impianti o macchine rumorose, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie: valutazione di clima acustico conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.
18. Cartella colori esplicativa delle tinte scelte per murature esterne e per gli elementi di facciata.
19. Titolo di proprietà delle aree e degli immobili soggetti all'intervento edilizio o dichiarazione sostitutiva dell'avente titolo in atto notorio.

**Art.167 Dichiarazione fine lavori**

1. A corredo delle dichiarazioni di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti:
  - asseverazione del Direttore dei lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti;
  - attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore;
  - ricevuta generata dal catasto energetico;
  - idonea documentazione fotografica (gli scatti fotografici dovranno essere riportati in successione e alternando inquadrature grandangolari, che consentano la localizzazione all'interno dell'intervento, e inquadrature ravvicinate con il particolare dell'isolamento).

BOZZA DEL CORPO TECNICO

**Art.168 Richiesta di agibilità: documentazione**

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
  - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 della del D.P.R. 380/2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 380/2001.
  - certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001;
  - certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del D.P.R. 380/2001;
  - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del D.P.R. 380/2001