

# STUDIO AMBIENTE

COMUNE DI CABIATE  
PROVINCIA DI COMO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi dell'art. 4 del DPR 380 del 6 Giugno 2001  
e dell'art. 11 della LR 23 giugno 1997 n° 23

### TESTO MODIFICATO E INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOLGIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Adottato con Delibera del Consiglio Comunale  
n. .... del .....

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale  
n. .... del .....

Pubblicazione sul BURL n. .... del .....

Il Sindaco  
Dr. MAURIZIO BRENNIA

Il Segretario Comunale  
Dr. MAZARELLA FRANCESCO

Il Progettista  
Dott. Arch. Giacomino Amadeo  
Ordine Architetti Milano n. 3592

Settembre 2003  
**Ottobre 2004**

**Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO**      **Via Edmondo De Amicis, 26 - I - 20123 MILANO**  
Tel. +39 02874183 - Fax +39 0272014614 - s.a@studioambiente.fastwebnet.it - P. IVA 00335500963 - C.F. MDAGMN52E30C566T

**COMUNE DI CABIATE**  
**Provincia di Como**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Art. 1	Struttura del Regolamento Edilizio	pag. 1
Art. 2	Oggetto del Regolamento Edilizio	pag. 1

**Titolo I**  
**NORME PROCEDURALI**

**CAPO I**     **L'iniziativa**

**Sezione I - Soggetti -**

Art. 3	Titolarità del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività	pag. 8
Art. 4	Titolarità dell'istanza di Autorizzazione Paesaggistica	pag. 8
Art. 5	Richiedenti adozione di Piani Attuativi	pag. 8
Art. 6	Richieste Certificati di Agibilità	pag. 8

**Sezione II - Contenuti dell'istanza - documenti ed elaborati da allegare**

Art. 7	Presentazione domanda Permesso di Costruire	pag. 9
Art. 8	Domanda di voltura	pag. 13
Art. 9	Modalità di presentazione della Denuncia d'Inizio Attività	pag. 13
Art. 10	Cambio d'uso senza opere	pag. 14
Art. 11	Domanda di autorizzazione paesaggistica	pag. 15
Art. 12	Proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata	pag. 15
Art. 13	Richiesta di certificati di agibilità	pag. 16
Art. 14	Attività di edilizia libera	pag. 17
Art. 15	Parere preventivo	pag. 17

**Sezione III - Modalità di predisposizione della documentazione e dei progetti**

Art. 16	Autocertificazione	pag. 18
Art. 17	Asseverazione	pag. 18
Art. 18	Modalità di rappresentazione grafica	pag. 18
Art. 19	Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale e rappresentazione del contesto	pag. 19

**CAPO II**     **Le fasi del procedimento amministrativo**

**Sezione I - Fase di avvio -**

Art. 20	Presentazione delle richieste	pag. 19
Art. 21	Struttura preposta allo sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	pag. 19
Art. 22	Struttura preposta allo sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	pag. 20
Art. 23	Responsabilità del Procedimento	pag. 20

**Sezione II - Fase istruttoria -**

Art. 24	Denuncia di Inizio Attività (DIA)	pag. 20
Art. 25	Esecuzione opere urgenti	pag. 21

**Sezione III - Fase istruttoria, fase decisionale e contenuti dei provvedimenti**

Art. 26	Acquisizione dei pareri di competenza di strutture ed organismi esterni	pag. 21
Art. 27	Permesso di Costruire	pag. 21
Art. 28	Varianti in corso d'opera	pag. 23
Art. 29	Variazioni essenziali di un progetto	pag. 24
Art. 30	Variazioni non essenziali di un progetto	pag. 24
Art. 31	Autorizzazione Paesaggistica	pag. 24
Art. 32	Piani Attuativi	pag. 25

**Sezione IV - Contenuti di altri provvedimenti -**

Art. 33	Rilascio dell'autorizzazione di agibilità - dichiarazione d'inagibilità	pag. 26
Art. 34	Libretto d'uso e di manutenzione	pag. 26
Art. 35	Altri tipi di certificazioni e procedimenti	pag. 27

**Sezione V - Efficacia degli atti**

Art. 36	Comunicazione del provvedimento	pag. 28
Art. 37	Pubblicazione dei provvedimenti	pag. 28

**CAPO III**     **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

**Sezione I - Conferenza dei servizi -**

Art. 38	Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune	pag. 29
Art. 39	Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag. 29

	<b>Sezione II - Sportello unico -</b>	
Art. 40	Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	pag. 29
Art. 41	Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	pag. 29

	<b>Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune -</b>	
Art. 42	Parere preventivo	pag. 30
Art. 43	Indicazioni interpretative	pag. 30

#### **CAPO IV Accesso ai documenti**

	<b>Sezione I - Fonti normative e procedimento per la visione e rilascio copie -</b>	
Art. 44	Norme applicabili	pag. 31
Art. 45	Casi di esclusione e di differimento dell'accesso agli atti	pag. 31
Art. 46	Modalità di accesso ai documenti	pag. 31
Art. 47	Procedimento per la consultazione e il rilascio degli atti	pag. 31

#### **CAPO V Vigilanza, repressione delle violazioni e sanzioni**

	<b>Sezione I - Fonti normative -</b>	
Art. 48	Sanzioni edilizie ed urbanistiche	pag. 32
Art. 49	Sanzioni paesaggistiche	pag. 32
	<b>Sezione II - Fasi del procedimento di valutazione e sanzionatorio -</b>	
Art. 50	Avvio del procedimento, fase istruttoria e irrogazione sanzione	pag. 32
Art. 51	Fase di esecuzione d'ufficio	pag. 33
Art. 52	Accertamento di conformità	pag. 33
	<b>Sezione III - Responsabilità delle violazioni -</b>	
Art. 53	Responsabilità	pag. 33

### **Titolo II LA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **CAPO I Composizione e nomina**

	<b>Sezione I – Composizione, nomina e durata -</b>	
Art. 54	Composizione	pag. 33
Art. 55	Nomina e designazione	pag. 34
Art. 56	Durata e scadenza	pag. 34
	<b>Sezione II - Casi di incompatibilità e di decadenza-</b>	
Art. 57	Incompatibilità	pag. 34
Art. 58	Conflitto d'interessi - decadenza	pag. 34

#### **CAPO II Le attribuzioni**

	<b>Sezione I - Individuazione delle attribuzioni -</b>	
Art. 59	Attribuzioni della Commissione	pag. 35
Art. 60	Pareri obbligatori e facoltativi - esclusioni del parere	pag. 35
	<b>Sezione III - Ambito di valutazione -</b>	
Art. 61	Modalità di valutazione della Commissione Edilizia	pag. 35
Art. 62	Modalità di valutazione ai fini della Autorizzazione Paesaggistica	pag. 36

#### **CAPO III Funzionamento**

	<b>Sezione I - Modalità di convocazione -</b>	
Art. 63	Convocazione	pag. 36
Art. 64	Ordine del giorno	pag. 36
	<b>Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni -</b>	
Art. 65	Validità delle sedute e delle decisioni	pag. 36
Art. 66	Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale	pag. 36
Art. 67	Pubblicità delle sedute	pag. 37
Art. 68	Verbali di riunione	pag. 37
Art. 69	Sopralluogo	pag. 37
	<b>Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune -</b>	
Art. 70	Rapporto tra Commissione Edilizia e strutture organizzative comunali	pag. 37

**Titolo III**  
**DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

**CAPO I Ambiente urbano**

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

Art. 71	Spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 37
Art. 72	Disciplina del verde degli spazi pubblici e di uso pubblico e privato	pag. 37
Art. 73	Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico	pag. 37
Art. 74	Insegne e mezzi pubblicitari	pag. 37
Art. 75	Chioschi, cabine telefoniche, edicole	pag. 37
Art. 76	Marciapiedi, passaggi pedonali	pag. 38
Art. 77	Percorsi ciclabili	pag. 38
Art. 78	Strade e pavimentazioni	pag. 39
Art. 79	Spazi porticati	pag. 40
Art. 80	Occupazione degli spazi pubblici	pag. 40
Art. 81	Disciplina d'uso del sottosuolo pubblico	pag. 40
Art. 82	Reti di servizi pubblici	pag. 40
Art. 83	Volumi tecnici ed impiantistici	pag. 41
Art. 84	Intercapedini e griglie di aerazione	pag. 41
Art. 85	Servitù pubbliche	pag. 41

**Sezione II - Spazi privati -**

Art. 86	Accessi, passi carrabili e pedonali	pag. 42
Art. 87	Strade private	pag. 42
Art. 88	Allacciamento alle reti fognarie	pag. 43
Art. 89	Allacciamento alle reti impiantistiche, antenne e parabole, apparecchiature tecnologiche	pag. 43
Art. 90	Recinzioni	pag. 43
Art. 91	Spazi ineditati	pag. 44
Art. 92	Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 44
Art. 93	Disciplina del verde su aree private	pag. 45
Art. 94	Toponomastica e segnaletica	pag. 46
Art. 95	Attribuzione numeri civici	pag. 46
Art. 96	Numeri civici	pag. 47

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

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

Art. 97	Decoro delle costruzioni	pag. 48
Art. 98	Allineamenti e arretramenti	pag. 49
Art. 99	Prospetti su spazi pubblici	pag. 49
Art. 100	Frontespizi ciechi	pag. 50
Art. 101	Sporgenze e aggetti	pag. 50
Art. 102	Portici e gallerie	pag. 50
Art. 103	Salubrità dei terreni edificabili	pag. 51
Art. 104	Disciplina del colore e dei materiali di finitura	pag. 51

**Sezione II - Manutenzione ed interventi d'adeguamento delle costruzioni -**

Art. 105	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 52
----------	--	---------

**CAPO III Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili**

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

Art. 106	Rinvio al Regolamento Locale d'Igiene Tipo	pag. 52
Art. 107	Qualità dell'aria in spazi confinati	pag. 52
Art. 108	Illuminazione naturale e artificiale	pag. 53
Art. 109	Controllo del soleggiamento	pag. 53
Art. 110	Comfort igrotermico	pag. 54
Art. 111	Comfort acustico	pag. 54

**Sezione II - Requisiti spaziali e funzionali -**

Art. 112	Caratteristiche dimensionali e funzionali delle unità immobiliari e degli ambienti	pag. 54
Art. 113	Cortili, cavedi, patii	pag. 55
Art. 114	Locali sottotetto	pag. 55
Art. 115	Spazi di cantinato e sotterraneo	pag. 55
Art. 116	Autorimesse singole e collettive	pag. 56

**Sezione III - Requisiti costruttivi e dei materiali -**

Art. 117	Requisiti delle costruzioni per il risparmio dei consumi energetici	pag. 56
Art. 118	Requisiti dei materiali	pag. 56

**Sezione IV - Disposizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche -**

Art. 119	Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche	pag. 57
----------	--	---------

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

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

Art. 120	Classificazione degli interventi edilizi	pag. 57
Art. 121	Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 57
Art. 122	Inizio dei lavori	pag. 58
Art. 123	Denuncia delle opere in cgl cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica	pag. 58
Art. 124	Disciplina del cantiere	pag. 58
Art. 125	Scavi e demolizioni	pag. 59
Art. 126	Salubrità dei terreni edificabili, Rinvenimenti	pag. 60
Art. 127	Ultimazione dei lavori	pag. 60
Art. 128	Interventi non ultimati	pag. 60
Art. 129	Sospensione dei lavori	pag. 61
Art. 130	Aggiornamento cartografico	pag. 61

#### **CAPO V Tutela del verde**

Art. 131	Rinvio	pag. 61
----------	--------	---------

#### **Titolo IV NORME FINALI E TRANSITORIE**

Art. 132	Modifiche al regolamento edilizio	pag. 61
Art. 133	Validità dei riferimenti a norme citate	pag. 61
Art. 134	Rapporti tra Regolamento Edilizio e N.T.A. del P.R.G.	pag. 62
Art. 135	Entrata in vigore	pag. 62

#### **ALLEGATI**

<b>ALL. A</b>	Definizione dei tipologie di intervento
<b>ALL. B</b>	Ambiti morfologici
<b>ALL. C</b>	Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi
<b>ALL. D</b>	Glossario
<b>ALL. E</b>	Modulistica
	Autorizzazione paesistica D. Lgs 490/1999 e LR 18/97
	Permesso di Costruire art. 10 DPR 380/01
	Permesso di Costruire art. 22.7 DPR 380/01
	Permesso di Costruire art. 22 DPR 380/01
	Denuncia di Inizio Attività art. 22 DPR 380/01
	Denuncia di Inizio Attività art. 4.3 LR 22/1999
	Comunicazione cambio destinazione d'uso senza opere ai sensi dell'art. 2 della LR 1/2001
	Comunicazione di inizio lavori
	Comunicazione di fine lavori
	Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale

**COMUNE DI CABIATE**  
**Provincia di Como**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Articolo 1 - Struttura del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art. 4 del DPR 380 del 6 Giugno 2001, aggiornato con D. Lgs n. 301 del 2002 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e dell'art. 11 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n° 23.

2. Le norme contenute nel Regolamento Edilizio sono integrate, oltre che dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, da Regolamenti di settore, approvati o da approvarsi secondo le procedure di legge, tra i quali:

- Piani Attuativi,
- Piano Urbano del Traffico,
- Piano Urbano dei Parcheggi,
- Piano delle piste ciclabili
- Zonizzazione acustica,
- Regolamento per la tutela del verde pubblico e privato,
- Regolamento d'uso del verde pubblico,
- Piano del Colore,
- Regolamento degli impianti pubblicitari,
- Regolamento di Igiene Locale vigente,
- Regolamento per le emissioni elettromagnetiche,
- Regolamento Fognatura e Impianti a Rete,
- Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.)
- Regolamento per l'accesso ai documenti

Il Regolamento Edilizio, per ciascuno degli argomenti di competenza dei documenti sopra richiamati, rinvia a tali fonti, limitando i disposti, al solo collegamento tra le diverse fonti o all'enunciazione degli elementi fondamentali.

3. Le norme di altra fonte richiamate dal Regolamento Edilizio, assumono cogenza pari a quella delle norme costituenti in forma esplicita, il testo del Regolamento Edilizio.

**Articolo 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Oggetto del presente Regolamento Edilizio è la disciplina delle materie specificate dall'art. 4 del DPR 380 del 6 Giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e dall'art. 11 della Legge Regionale 23 Giugno 1997 n° 23, delle altre materie demandate al Regolamento Edilizio da disposizioni con forza di legge nonché delle ulteriori materie che, anche con carattere eminentemente locale, abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici del territorio comunale.

2. Il Regolamento Edilizio, di concerto con gli strumenti urbanistici e con ogni altra fonte normativa in materia, norma l'esecuzione di qualsiasi intervento di natura edilizia, inteso quale trasformazione del paesaggio.

## **TITOLO I NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I L'iniziativa**

#### **Sezione I - Soggetti**

##### **Articolo 3 - Titolarità del Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività**

1. I Soggetti, legittimati a presentare domanda di Permesso di Costruire, nonché Denuncia di Inizio Attività (DIA), sono i seguenti:
  - a) il proprietario o il suo rappresentante legale. Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari, oppure può essere presentata da uno di essi munito di specifica delega;
  - b) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
  - c) l'amministratore del condominio o anche singoli condomini, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento si riferisce o avviene su parti comuni;
  - d) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - e) il titolare di diritto di superficie;
  - f) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 Codice Civile.;
  - g) l'enfiteuta;
  - h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 Maggio 1982, n. 203;
  - j) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - k) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - l) colui che ha ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - m) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. Il titolo legittimante l'istanza è oggetto di autocertificazione, fatte salve eventuali richieste di esibizione del titolo originale per effetto dei controlli sulle autocertificazioni previsti dalla vigente normativa.
3. I Soggetti indicati al comma 1. sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 1 della LR 1/2001.
4. I Soggetti legittimati a presentare istanze per Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, sono tenuti al pagamento dei diritti di segreteria, nonché degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, se dovuti.
5. I Soggetti di cui sopra sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo art. 7.

##### **Articolo 4 - Titolarità dell'istanza di Autorizzazione Paesaggistica**

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 7 della L. 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del Regio Decreto 3 Giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree assoggettate a vincolo paesaggistico in base alle leggi 1497/39, 431/85 e 490/1999, il rilascio dell'Autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/39 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

##### **Articolo 5 - Richiedenti adozione di Piani Attuativi**

1. Sono legittimati a presentare proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata, previsti dal vigente PRG e dalla legislazione regionale in materia, i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.  
La proposta di Piano Attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso dei proprietari, se riferita a tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.
3. Sono fatte salve le diverse disposizioni stabiliti per interventi speciali di cui alla LR 9/1999 e alla L 166/2002.

##### **Articolo 6 - Richieste Certificati di Agibilità**

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di Agibilità tutti i soggetti intestatari di Permesso di Costruire o DIA di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico - sanitaria.

## Sezione II - Contenuti dell'istanza - documenti ed elaborati da allegare

### Articolo 7 - Presentazione domanda Permesso di Costruire

Al fine di agevolare l'istruttoria dei procedimenti, garantendo la trasparenza e la consapevolezza del processo istruttorio, è ammessa unicamente la documentazione prevista dal Regolamento Edilizio di cui all'Allegato E, disponibile presso gli Uffici comunali e sul sito internet del Comune.

#### Contenuti della domanda

1. La domanda di Permesso di Costruire o delle sue varianti, indirizzata al Responsabile del Settore, deve contenere i seguenti dati:
    - a) generalità e qualificazione del titolo del richiedente. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta legalmente il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo, da indicare nella domanda stessa;
    - b) codice fiscale del richiedente;
    - c) generalità del progettista, con indicazione della qualifica professionale, dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i relativi dati d'iscrizione;
    - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
    - e) indicazione specifica della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, evidenziando eventuali previsioni degli strumenti urbanistici in salvaguardia;
    - f) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico, servitù, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
    - g) indicazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
    - h) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso classificandolo anche in base alle previsioni di cui all'art. 3 del T.U. n. 380 del 6.6.2001 (e successive modifiche), nonché in base alla classificazione proposta dalle NTA del PRG;
    - i) nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento vanno rappresentate le particelle dei fondi confinanti, evidenziando elementi e casistiche ove sussistono vincoli verso di essi ai sensi del Codice Civile;
    - j) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, servitù, impianti tecnologici ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
    - l) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
  - m) eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto. Nel caso di immobili esistenti adibiti ad attività lavorative si deve evidenziare se gli stessi sono occupati, e nel caso affermativo si deve precisare se l'attività edilizia comporta l'interruzione o la sospensione dell'attività lavorativa stessa;
  - n) l'indicazione dell'eventuale gratuità della richiesta, facendo riferimento alla legislazione vigente (trovano riferimento l'art. 17 del DPR 380/2001, nonché la L.R. 6/89 in materia di abolizione delle barriere architettoniche; la L.R. 20/92 per edifici di culto; la vigente normativa per la realizzazione di sale cinematografiche), oppure di eventuali forme di pagamento del contributo agevolato, connesso al Permesso di Costruire, (trovano riferimento l'art. 9 della L. 94/82 in materia di prima abitazione, oppure gli articoli 17 e 18 del DPR 380/2001, oltre alle convenzioni per l'edilizia agevolata o convenzionata ai sensi art. 35 L. 865/71);
  - o) l'elenco della documentazione posta a corredo dell'istanza stessa;
  - p) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - q) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune, nella domanda sia indicata l'eventuale elezione di un domicilio nel territorio del Comune. L'elezione di domicilio riguarda la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda di concessione edilizia, in particolare:
    - le richieste istruttorie;
    - le determinazioni finali, ivi compresi l'avviso di emanazione Permesso di costruire;
    - eventuali atti di annullamento;
    - eventuali ordini di sospensione dei lavori;
    - eventuali atti di diffida, l'ingiunzione al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ed in generale tutti i provvedimenti sanzionatori.
2. Nel caso di interventi per i quali viene richiesto il Permesso di Costruire in deroga ex art. 14 del DPR 380/2001 e limitatamente ai soggetti ammessi dalle NTA del PRG, l'istanza di Permesso di Costruire relativa deve essere indirizzata all'Amministrazione Comunale per il tramite del Servizio Edilizia e Urbanistica, essendo la deroga oggetto di autorizzazione preventiva del Consiglio Comunale ed approvata definitivamente dalla Regione.
  3. L'istestazione di cui al punto 2. deve essere contenuta anche nelle istanze per la realizzazione di opere di urbanizzazione di pubblico interesse, in quanto esse sono oggetto di approvazione della Giunta Comunale tramite deliberazione equiparata al Permesso di Costruire.
  4. Per le richieste di sanatorie previo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 si applicano le stesse modalità di cui al presente articolo.
  5. Le richieste di Permesso di Costruire essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte dei responsabili del procedimento e dell'istruttoria. L'ufficio dello "Sportello Unico dell'Edilizia" comunica entro 10 gg. Dalla ricezione della pratica il nominativo del Responsabile dell'istruttoria e, ove diverso, del Responsabile del Procedimento.
  6. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il Responsabile dell'Istruttoria (o in sua assenza il Responsabile del Procedimento) richiede nel termine di 15 giorni la documentazione mancante. I termini della procedura si interrompono fino alla presentazione della documentazione carente, e da lì ripartono i termini entro cui il Comune acquisisce i pareri di cui all'art. 20 del DPR 380/2001. E' data facoltà al richiedente di acquisire direttamente i pareri necessari; in tal caso deve allegare il referto assieme alle copie del progetto, oppure la copia dell'istanza di parere già promossa. Qualora i pareri acquisiti siano sospesi o interlocutori in quanto prevedono la necessità di presentare ulteriore documentazione, nel termine più ristretto possibile il suddetto responsabile può richiedere, in via eccezionale e sulla base di specifica motivazione, integrazioni documentali non precedentemente acquisite, purché le stesse siano volte esclusivamente a rispondere ai pareri di cui sopra. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presen-

tazione di quanto richiesto.

Diversamente da quanto sopra, qualora la richiesta di integrazione documentale formulata dal Responsabile dell'istruttoria sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

7. 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, entro 60 gg. dalla presentazione del progetto può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni.  
L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui sopra sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine necessario per l'acquisizione dei pareri.
8. Qualora il soggetto richiedente non presenti la necessaria documentazione entro il termine massimo di 60 giorni dal ricevimento della richiesta integrativa del Comune, la pratica è archiviata d'ufficio senza l'obbligo di preavviso alcuno. Per evitare, ove possibile, questa fattispecie, lo Sportello Unico dell'Edilizia organizza modi di consultazione diretta degli scadenziari inerenti l'iter delle istanze presentate, anche tramite via telematica, per favorire la verifica della tempistica in atto.

#### Documentazione a corredo della domanda di Permesso di Costruire

1. Gli elaborati da allegare alla domanda di Permesso di Costruire, in numero minimo di 3 copie ulteriori copie in più nel caso sia necessario da parte del Comune acquisire ulteriori pareri oltre a quello previsto da parte dell'ASL e dell'ARPA per interventi relativi a insediamenti produttivi), oltre a quanto indicato nella sezione del presente regolamento ad oggetto "Modalità di predisposizione dei progetti" e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, devono essere idonei a rappresentare gli interventi previsti, riassumibili nelle seguenti principali tipologie:  
- nuova costruzione di fabbricati; - sopraelevazioni; - ampliamenti di fabbricati esistenti; - ricostruzione o nuova costruzione di edifici a seguito di demolizione; - ristrutturazione di edifici esistenti; - esecuzione d'interventi previsti all'interno di un Piano Attuativo approvato.
2. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire è necessario che sia documentato l'impatto derivante dall'esecuzione del progetto edilizio e le scelte compositive su cui esso si fonda. La documentazione necessaria per la realizzazione delle componenti funzionali a rendere agibili gli ambienti (es. l'impianto elettrico), in quanto suscettiva di variazioni in corso d'opera per scelte funzionali della Committenza che sovente non sono d'impatto sulle scelte compositive del progetto, può essere redatta inizialmente in termini di minore dettaglio con l'impegno che il progetto esecutivo della stessa sia presentato entro l'ultimazione delle opere.
3. Gli elaborati necessari, da rappresentare su tavole ordinate e denominate in base all'ordine che segue, comprensivi delle dichiarazioni e delle asseverazioni di seguito previste, sono:

#### **Elaborati d'inquadramento territoriale:**

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dello stesso, ed i mappali a essi confinanti. Su esso vanno individuati eventuali vincoli di servitù gravanti sul lotto, che vanno riportati anche sulla tavola di cui al successivo punto g) ed eventuali aree vincolate;
  - c) estratto rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 con l'individuazione dell'ambito di intervento;
  - d) elaborato grafico in scala 1:200 o 1:500 riportante il rilievo planovolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo di eventuali altri fabbricati esistenti, della sagoma delle pareti perimetrali e dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle modalità di accesso al lotto indicando la presenza di cancelli carrai e pedonali e delle recinzioni esistenti ed in progetto. Devono altresì essere riportati i calcoli dimostrativi del volume in base alle previsioni delle NTA, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- Elaborati dello stato di fatto:
- e) per interventi di ampliamento, di modifica o di demolizione di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile esistente oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici, schema fognario, superfici esterne drenanti e/o pavimentate, eventuali recinzioni ed i relativi accessi;
  - f) documentazione fotografica in formato adeguato atta a rappresentare lo stato dei luoghi ed il contesto limitrofo d'inserimento;

#### **Elaborati di progetto:**

- g) elaborati grafici di progetto quotati, in scala 1:100 (oppure 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate, prospetti relativi ad ogni lato degli edifici in progetto e quelli eventualmente esistenti ed a essi correlati, 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 tavola relativa alle piante dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., gli ingombri degli apparecchi sanitari, la dislocazione dei pluviali e degli scarichi, nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti e della dotazione dei parcheggi prevista dalla L. 122/89 e successive modifiche.  
Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne (per gli interventi di particolare rilevanza è prescritto l'abaco dei colori e materiali); per gli edifici produttivi di cui è nota l'attività lavorativa specifica, deve essere predisposto un elaborato contenente il lay-out dell'attività, la distribuzione di attrezzature ed impianti e le separazioni tra lavorazioni diverse.
- h) elaborato grafico in scala 1:200 (1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) rappresentativo delle opere di sistemazione delle aree esterne, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi, indicando la sagoma d'ingombro dei fabbricati, la superficie drenante, la superficie impermeabile, i materiali di pavimentazione, le essenze arboree previste, gli accessi ed i percorsi carrai e pedonali, le recinzioni, utilizzando i colori convenzionali giallo/rosso per

rappresentare le modifiche rispetto al contesto esistente. Su questo elaborato vanno evidenziate eventuali servitù al fine di verificarne l'impatto ed il grado di vincolo rispetto al progetto proposto ;

- i) elaborato grafico 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;
- j) progetto della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e provenienti da cicli produttivi in scala 1:100, con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50, in base alle prescrizioni del Regolamento vigente in materia;
- l) per gli interventi non assoggettati alla denuncia delle strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica, di cui alla L. n. 1086 del 5 Novembre 1971, oltre alla dichiarazione del Progettista che attesti tale condizione, va predisposto un sintetico schema progettuale statico dei fabbricati o delle loro parti oggetto di proposta progettuale, in scala 1:100 ovvero 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento. Tale indicazione può essere rappresentata anche sulle tavole di progetto sopra descritte;
- m) relazione tecnica 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 planovolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi. La relazione potrà contenere un'asseverazione riepilogativa dei dati previsti nel successivo art. 17.  
I paragrafi della relazione saranno così articolati:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.4) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) ove non meglio chiarito sulle tavole grafiche, esplicitazione delle modalità di 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;
- f) informazioni in merito alle installazioni di sicurezza previste per l'accesso a luoghi elevati (scale, passerelle, parapetti, ancoraggi, ecc.) ai fini della prevenzione dei rischi cui saranno sottoposti i lavoratori negli interventi successivi di manutenzione.

Alla relazione devono essere allegati le seguenti dichiarazioni asseverate dal Committente e dal Progettista, per quanto di competenza, con personale responsabilità:

- a) di conformità planovolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente (L. 46/90);
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91);
- g) relazione in base alle NTA relativa ad eventuali attività produttive e/o commerciali per le quali è previsto il nuovo insediamento o la modifica dei cicli produttivi esistenti per effetto delle opere di cui al progetto proposto, integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
  - l.1) genere di industrie da insediare;
  - l.2) numero di addetti previsti;
  - l.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
  - l.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
  - l.5) flussi di traffico commerciale;
  - l.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico - nocivi.

La documentazione di cui sopra, può essere sostituita da una dichiarazione del Progettista asseverante che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.;

#### **Tavole di raffronto:**

- n) elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato di progetto, necessari per i progetti inerenti gli interventi di ampliamento o di modifica di edifici esistenti, comprese le varianti in corso d'opera, redatti in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), su cui devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e/o le opere non eseguite e con colore rosso le nuove opere. La comparazione deve riferirsi alle piante, ai prospetti ed alle sezioni, allo schema fognario, alle superfici esterne drenanti e non, modificati;

#### **Ulteriore documentazione:**

- o) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- p) nel caso di interventi su edifici condominiali, parere dell'assemblea condominiale ove necessario;
- qp) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- r) dichiarazione del Progettista che le opere previste non necessitano di pareri e/o nullaosta preventivi da parte del Comando dei VV. FF., della denuncia di strutture e/o cementi armati, della verifica di impianti o strutture obbligate alla verifica del contenimento del consumo termico ai sensi della L. 10/91, di autorizzazione da parte di Enti terzi a vario titolo (Provincia, Regione, FNM, ecc.). Tale dichiarazione sostituisce l'obbligo della documentazione di cui agli specifici punti indicati nel presente articolo;
- s) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;

- t) se necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ex art. 7 della L. 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (rif. L. 1497/39, L. 431/85; D. Lgs. 490/99);
- u) eventuale documentazione per la valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente normativa e dalle NTA del PRG;
- v) modello compilato per la determinazione del costo di costruzione ed eventuale preventivo di spesa a cui applicare il contributo al costo di costruzione ai sensi del D.M. 5.12.77, nel caso di permesso di costruzione oneroso;
- w) assunzione di impegno della committenza per la diretta progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, nel caso in cui il Comune non programmi di eseguirle nei termini utili per l'ultimazione dell'intervento privato, in base alle indicazioni dell'art. 20 del DPR 380/2001;
- x) dichiarazione impegnativa del committente e del progettista di conformità alle vigenti disposizioni in materia igienico - sanitaria e relativa alle prescrizioni urbanistico - edilizie, resa ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001;
- y) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- z) Nel caso di progetti riferiti ad opere in esecuzione di Piani Attuativi approvati, vanno indicati gli estremi di riferimento relativi al Piano Attuativo stesso, presentando una copia dello schema planovolumetrico allegato alla convenzione su cui vanno contrassegnati con perimetro di colore rosso i lotti o gli edifici già attuati e con colore rosso a campitura piena i lotti oggetto della nuova richiesta di Permesso di Costruire.
- z) per le nuove costruzioni e tutti gli ampliamenti, modello ISTAT compilato.

#### **Differimento termini presentazione documentazione:**

La presentazione della documentazione prescritta a corredo della pratica edilizia che può essere differita all'inizio dei lavori, previo deposito di impegnativa alla presentazione, e in ogni caso da consegnare entro la fine dei lavori stessi, prima del rilascio dell'agibilità edilizia, è la seguente:

- aa) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, negli edifici con presenza di attività lavorative va predisposta una planimetria in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, pareti destinate alla posa di estintori, ecc.).  
Tale indicazione può essere rappresentata anche sulle tavole di progetto sopra descritte;
- bb) per gli interventi non assoggettati alla progettazione impiantistica e per il contenimento del consumo termico, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposto un sintetico schema progettuale in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) che indichi la posizione e le caratteristiche degli impianti previsti.  
Tale indicazione può essere rappresentata anche sulle tavole di progetto sopra descritte.

#### **Documentazione per i progetti di opere di urbanizzazione non riconducibili a "fabbricato":**

1. Gli elaborati tecnico-grafici di seguito riportati, da allegare in numero minimo di 3 copie ulteriori copie potranno essere richieste dall'U.T.) alla domanda di Permesso di Costruire (due copie se assentibili con DIA) per eseguire opere di urbanizzazione o infrastrutture non riconducibili alla definizione di "fabbricato" (nel caso siano equiparabili a "fabbricati" è necessario allegare anche gli altri allegati richiamati nei punti sopra descritti), sono contemplati per interventi promossi da soggetti privati e costituiscono una linea guida per l'inquadramento urbanistico - territoriale nella redazione di progetti dell'Amministrazione Comunale, fatta salva la documentazione necessaria ai fini delle vigenti disposizioni in materia di pubblici appalti.

#### **Elaborati per l'inquadramento territoriale e di rilievo dell'esistente:**

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento, riferito anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000 con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dello stesso, ed i mappali a essi confinanti. Su esso vanno segnati eventuali vincoli di servitù gravanti sul lotto e l'ubicazione dei diversi servizi presenti nel sottosuolo;
- c) estratto rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 con l'individuazione dell'ambito di intervento;
- d) tavola d'inquadramento del contesto atta ad individuare le principali opere pubbliche e viabilistiche presenti nei dintorni, al fine di inquadrare il coordinamento delle opere di nuova costruzione con quelle esistenti, comprensiva del rilievo degli impianti tecnologici esistenti sul suolo e nel sottosuolo e delle essenze arboree di maggior pregio;
- e) documentazione fotografica dei luoghi;

#### **Elaborati di progetto:**

- f) tavole grafiche con l'indicazione tavole di progetto comprensive di tutti i particolari descrittivi necessari ad una migliore comprensione delle opere da realizzare. Per le opere inerenti luoghi ed ambiti di accesso pubblico devono essere indicate puntualmente tutte le opere previste per l'abolizione di barriere architettoniche. E' vietato prevedere progetti per nuove opere di uso pubblico che siano prive della previsione di abolire le barriere architettoniche;
- g) computo metrico estimativo delle opere previste, recante l'indicazione del bollettino a cui fa riferimento, con l'individuazione delle quantità che dovranno trovare riscontro nel computo metrico stesso.  
Qualora ci siano voci che non appartengano ad alcun prezziario di riferimento, si dovrà documentare la modalità adottata per la formulazione del prezzo definitivo.  
Nel caso in cui si consideri il Prezziario della Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato della Provincia di Milano (C.C.I.A.A.), ai prezzi ivi riferiti dovrà essere praticata una riduzione equivalente alla percentuale media di riduzione riscontrata negli appalti pubblici del Comune, aventi analoghe tipologie di lavoro, riferita all'ultimo biennio.  
Nel caso in cui le opere siano previste a spese del soggetto proponente senza scomputo di oneri, al posto del computo metrico può essere presentata una relazione di stima dei lavori;
- h) progetto illuminotecnico, ove necessario, comprensivo dell'indicazione dei materiali e delle forniture previste per gli impianti di illuminazione pubblica, che devono essere coerenti con quelli prescritti dal Settore LL.PP. del Comune in base all'attuazione del Piano della luce. Tutte le apparecchiature devono essere conformi alle prescrizioni della LR 17/2000 e devono essere di classe 2 (doppio isolamento);
- i) progetto relativo alla fognatura, ove necessario, oggetto di esame da parte del Consorzio Idrico e di Tutela delle Acque del

Nord Milano al fine di verificare la necessità di realizzare delle vasche volano all'interno del lotto in esame, composto da:  
- relazione tecnica; - progetto completo dell'impianto di fognatura, comprensivo dei particolari costruttivi, corredato del calcolo delle portate e del necessario dimensionamento delle condotte tramite un'attenta valutazione di tutti gli scarichi recapitati in fognatura per effetto del nuovo insediamento.

A tal fine il progetto di fognatura dovrà comprendere una tavola comprensiva dei nuovi fabbricati e delle aree di nuova formazione previsti, ovvero oggetto di ampliamento o di ristrutturazione urbanistica, per i quali si rendono necessarie le nuove opere di urbanizzazione. Per ogni altro aspetto si fa esplicito rinvio al vigente Regolamento della Fognatura;

j) progetto della sistemazione delle essenze arboree recante l'indicazione della tipologia, della qualità e della quantità delle essenze previste e di quelle presenti, eventualmente da sostituire. Nei luoghi pubblici è vietata l'introduzione di essenze che abbiano apparati esterni tossici;

k) progetto della viabilità pubblica, ove previsto, in base alle indicazioni del Piano Generale del Traffico Urbano;

l) 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 planovolumetrici ed i livelli prestazionali di comfort attesi.

I paragrafi della relazione saranno relativi:

a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;

b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;

c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;

d) caratteri dell'intervento edilizio:

d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;

d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'armonizzazione con le preesistenze;

d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;

d.4) 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.

f) informazioni in merito alle installazioni di sicurezza previste per l'accesso a luoghi elevati (scale, passerelle, parapetti, ancoraggi, ecc.) ai fini della prevenzione dei rischi cui saranno sottoposti i lavoratori negli interventi successivi di manutenzione.

#### **Altra documentazione prescritta:**

m) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01;

n) dichiarazioni asseverate dal progettista che attestano:

la conformità planovolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico - edilizie vigenti;

la conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

la conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;

la conformità degli scarichi civili o industriali;

la conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;

la conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

l'impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico - sanitarie del Regolamento d'Igiene ed alla salubrità del suolo e del sottosuolo, ivi compresa l'eventuale bonifica dell'area ove necessario;

o) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista, ai sensi del D.M. 11.03.1988, nonché eventuale indagine ambientale ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Tipo;

p) cronoprogramma dei lavori e loro impatto con l'apertura di eventuali servizi pubblici esistenti nelle vicinanze.

#### **Articolo 8 - Domanda di voltura**

1. Nell'ipotesi di trasferimento del Permesso di Costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che lo stesso sia a loro intestato.

2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) a cui deve essere allegato copia dell'atto con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire.

#### **Articolo 9 - Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività - DIA -**

1. Tutte le opere non soggette ad edilizia libera e al Permesso di Costruire sono oggetto di Denuncia d'Inizio Attività (DIA).

La realizzazione degli interventi di cui alla DIA che riguardino immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica - ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

In alternativa al Permesso di Costruire possono essere oggetto di DIA le opere di seguito elencate, soggette ad eventuale corresponsione dei contributi prescritti:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da Piani Attuativi comunque denominati che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche;

d) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità, tali DIA costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2. Il soggetto legittimato presenta all'attenzione del Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposta dichiarazione, redatta preferibilmente sulla modulistica disponibile presso il Comune, in forma libera e sottoscritta dal soggetto stesso e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
- a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
  - d) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
  - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
  - f) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati;
  - g) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, volumetrico; servitù, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento; in tal senso, per gli immobili vincolati con obbligo di acquisizione preventiva di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi della LR 18/97 deve essere indicato se è già stata presentata la relativa istanza;
  - h) indicazione della tipologia delle opere che si vogliono eseguire tramite la DIA; nel caso di sopraelevazione, ampliamento o costruzione a confine vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti, asseverando i dati previsti nel successivo art. 17;
  - i) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
  - j) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
  - k) eventuali riferimenti a precedenti provvedimenti edilizi o sanatorie relativi all'immobile in oggetto;
  - l) generalità e qualifica professionale del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati d'iscrizione;
  - m) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori ai sensi del DPR 380/01;
  - n) indicazioni circa l'onerosità e/o la gratuità dell'intervento previsto in base agli articoli 16, 17 e successivi del DPR 380/01;
  - o) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
3. L'istanza deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. Il Professionista dovrà descrivere nella relazione in modo analitico le opere oggetto della DIA, ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, agli strumenti eventualmente in salvaguardia e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza (impiantistiche, statiche, normativa antincendio) e di quelle igienico - sanitarie vigenti. Per gli interventi edilizi relativi ad attività produttive, deve essere acquisito ed allegato il parere dell'ARPA.
5. Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 2 copie alla DIA, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento riferito anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG;
  - b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
  - c) estratto rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 con l'individuazione dell'ambito di intervento;
  - d) planimetria generale, con l'indicazione dei terreni limitrofi ed eventuali fabbricati, distanza dai confini;
  - e) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
  - f) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
  - g) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aero-illuminanti, qualora ricorra il caso; per gli edifici produttivi di cui è nota l'attività lavorativa specifica, deve essere predisposto un elaborato contenente il lay-out dell'attività, la distribuzione di attrezzature ed impianti e le separazioni tra lavorazioni diverse
  - h) verifiche planovolumetriche;
  - i) schema di fognatura;
  - l) progetto di adattabilità L. 13/1989 - per il superamento delle barriere architettoniche con relativa relazione ai sensi del DM 236 del 1994;
  - m) progetto e relazione impianti L. 46/1990 ed al DPR 447 del 1991;
  - n) relazione L. 10/1991 contenimento consumo energetico - progetto e relazione -;
  - o) autorizzazione per intervento su immobili assoggettati a vincolo paesistico ai sensi della L. 431/1985;
  - p) convenzione registrata per edificazioni a confine;
  - q) parere di conformità rilasciato dal Comando VVFF o dichiarazione sostitutiva;
  - r) denuncia e deposito relazione strutture in cls armato, acciaio e legno;
  - s) documentazione fotografica dell'esistente;
  - t) titoli di proprietà;
  - u) elenco estremi autorizzativi precedenti;
  - v) eventuale altra documentazione in base alle previsioni per quella prevista a corredo dell'istanza di concessione edilizia che consenta di valutare pienamente i lavori e la loro conformità alle previsioni urbanistiche ed edilizie.
  - y) Attestato di versamento al Comune del contributo spettante auto liquidato, ove le opere previste comportino l'onerosità della DIA;
  - z) Ove prescritto, copia dell'autorizzazione prevista gli immobili vincolati acquisita tramite la procedura di cui all'art. 22 del DPR 380/01.
6. Per i progetti di opere di urbanizzazione non riconducibili a "fabbricato" è richiesta la stessa documentazione prescritta per il Permesso di Costruire.

## **Articolo 10 - Cambio d'uso senza opere**

1. Sono relativi alla variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione dell'uso di costruzioni esistenti ovvero di singole unità immobiliari da una destinazione d'uso all'altra, da un gruppo funzionale ad un altro, ovvero da una destinazione d'uso principale ad una destinazione d'uso compatibile, come precisato per ogni zona dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.R.G.
2. La suddetta variazione può essere effettuata solo in conformità alle previsioni del PRG e in presenza dei prescritti eventuali titoli abilitativi previsti dalla vigente legislazione (es. visto preventivo dei Vigili Fuoco o della Soprintendenza ai Beni Architettonici, autorizzazione della Commissione di Vigilanza, ecc.).
3. Qualora gli interventi di variazione della destinazione d'uso configurino modifica della categoria dell'unità funzionale (es. da residenza a commerciale, essi sono equiparati, agli effetti dell'applicazione del presente regolamento e della disciplina in materia di contributi concessori, come interventi di ristrutturazione edilizia. Qualora l'intervento non richieda l'esecuzione di opere edilizie, la comunicazione deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati necessari ad accertare il rispetto del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano il nuovo uso quali piante stato di fatto, progetto, con l'indicazione dell'originaria e della nuova destinazione, unitamente agli estratti mappa. PRG, aerofotogrammetrico, ed estremi autorizzativi precedenti.
4. Tale variazione non può essere intrapresa per eseguire cambi d'uso negli immobili non ultimati in quanto il DPR n. 380/2001 prescrive che le varianti in corso d'opera siano oggetto di DIA.
5. Ai sensi dell'art. 2 della LR 1/200, i cambi d'uso senza opere relativi ad unità immobiliari aventi superficie non superiore a m<sup>2</sup> 150, non sono soggetti alla Comunicazione di opere edilizie. I proprietari delle suddette unità immobiliari devono comunque dare comunicazione al Comune della variazione d'uso ai fini fiscali, da effettuare contestualmente al cambio d'uso, oltre alla verifica di eventuale conguaglio dovuto per gli oneri di urbanizzazione, da effettuare con auto - liquidazione.
6. Per cambi d'uso relativi ad unità in cui si vogliono insediare nuove attività lavorative ovvero variare quelle esistenti, prima del loro utilizzo è necessario acquisire la licenza d'uso prescritta dalle vigenti normative per il commercio e le attività produttive, richiamate nei successivi articoli del presente.

## **Articolo 11 - Domanda di Autorizzazione Paesaggistica**

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39 e successive modifiche e integrazioni, a presentare istanza di Autorizzazione Paesaggistica devono indicare nella stessa i seguenti elementi:
  - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni o impegnative che gravano sull'immobile;
  - e) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati, riferita anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG;
  - f) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della L. 431/85), evidenziando in particolare se l'immobile è inserito all'interno del perimetro di parchi regionali;
  - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32 della L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
  - h) nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
  - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Per la documentazione da allegare alle istanze di Autorizzazione Paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n. 42 del B.U.R.L. del 17 Ottobre 1997, oltre alla documentazione prevista dal precedente articolo inerente le istanze di Permesso di Costruire e DIA.

## **Articolo 12 - Proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata**

1. La proposta di Piano Attuativo d'iniziativa privata contempla una fase preliminare, atta a delineare i contenuti di massima degli schemi planovolumetrici e delle opere pubbliche previste, che si conclude entro 30 gg. dalla sua presentazione, ed una fase definitiva, redatta a seguito delle indicazioni sopra fornite al proponente. L'istanza deve essere proposta in conformità alle vigenti disposizioni di legge e indirizzata all'Amministrazione Comunale per il tramite il Servizio Edilizia e Urbanistica, completa di tutti i dati in esso richiesti. In particolare deve indicare:
  - a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) generalità e qualificazione tecnica del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza ed i dati dell'iscrizione;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento, con la specificazione di eventuali convenzioni, impegnative e servitù che gravano sull'immobile;

- e) indicazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali destinazioni in salvaguardia previste da eventuali strumenti urbanistici adottati, riferita anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG;
- f) precisazioni circa la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti e in salvaguardia, oppure indicazione della necessità di promuovere eventuale variante urbanistica contestuale all'adozione del Piano Attuativo conforme alle previsioni della vigente normativa (riferimento all'art. 2 della LR 23/97);
- g) qualificazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria;
- h) indicazione del nuovo peso insediativo previsto, della necessità di reperire eventuali aree di standard, delle aree eventualmente oggetto di cessione e/o di monetizzazione;
- i) indicazione di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- j) indicazioni circa la dotazione delle opere di urbanizzazione, tecnologiche ed infrastrutturali presenti e a servizio dell'immobile, evidenziando se le opere oggetto della richiesta impattano su esse e sul suolo pubblico;
- k) indicazioni circa eventuali particolari problematiche connesse al cantiere che sarà da allestire;
- l) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, segnalando eventuali soggetti interessati, oppure titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti;
- m) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
- n) documentazione fotografica
- o) scheda di controllo urbanistico

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

3. Un Piano Attuativo deve essere presentato per la prima volta tramite elaborati grafici preliminari volti a delineare la proposta di uno o più schemi planovolumetrici alternativi, evidenziando il coordinamento di essi con il contesto urbano e non, l'impatto per le opere di urbanizzazione presenti.

Oltre alla domanda sopra descritta ed ai suddetti elaborati preliminari, la proposta preliminare di piano deve contenere indicazioni circa le opere d'urbanizzazione di diretta esecuzione in base alle previsioni della vigente normativa, nonché l'eventuale disponibilità ad eseguire direttamente eventuali altre opere di pubblico interesse previste in zona, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi contemplati dai piani di lottizzazione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3 e 4 dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 7 della LR 1/2001, nella misura stabilita dal vigente Piano dei Servizi allegato alla Relazione del PRG.
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, dovrà essere corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla deliberazione comunale.

4. La proposta preliminare di cui sopra, entro 30 gg. dalla sua presentazione, viene preventivamente esaminata dalla Giunta Comunale che fornisce indicazioni circa le opere pubbliche previste ed i relativi contenuti economici convenzionali.

5. In base ai contenuti planovolumetrici valutati come sopra, per la documentazione da allegare alle proposte definitive dei Piani Attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 Luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario, di seguito riportati:

#### Piani Attuativi in aree libere

- a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo.
- b) Stralcio dell'azonamento 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, unitamente allo stralcio del rilievo aerofotogrammetrico.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, dei sistemi delle rogge e di deflusso delle acque superficiali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planovolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
- g) Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- h) Documentazione fotografica

La conformità dei documenti di Piano Attuativo dovrà essere verificata anche rispetto al "Regolamento Fognatura e Impianti a Rete" al Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.), al "Piano Urbano del Traffico" e al "Piano dei Parcheggi", al Piano della Luce, se operanti, ai quali si rinvia.

#### Piani Attuativi in aree edificate

- a) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
- b) Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- c) Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area almeno in scala 1:500 e degli edifici esistenti almeno in scala 1:200.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:200, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- f) Progetto urbanistico - architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:200.
- h) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- i) Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.

La conformità dei documenti di Piano Attuativo dovrà essere verificata anche rispetto al "Regolamento Fognatura e Impianti a Rete", al Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.), al "Piano Urbano del Traffico" e al "Piano dei Parcheggi", al "Piano della Luce", se operanti, ai quali si rinvia.

#### **Articolo 13 - Richiesta di Certificati di Agibilità**

1. La domanda di Certificato di Agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dall'ultimazione definitiva dei lavori.  
Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il Certificato di Agibilità è previsto per i seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la Denuncia d'Inizio Attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.  
La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione d'una sanzione pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro.

La domanda deve indicare:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di Certificare l'Agibilità;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data)
  - e) precisazioni in merito d eventuali varianti in corso d'opera eseguite nel corso dei lavori;
  - f) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
4. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
  5. A corredo delle richieste dei Certificati di Agibilità ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01 devono essere allegati i seguenti documenti:
    - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
    - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
    - c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ove necessario;
    - d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui alle previsioni del presente regolamento, per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione;
    - e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, oppure richiesta di accatastamento da trasmettere al Catasto a cura dello Sportello Unico per l'Edilizia, in base alle previsioni dell'art. 25 del DPR 380/01;
    - f) dichiarazione del Direttore dei Lavori che, ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001, certifi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, l'asciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata dai certificati di collaudo e di conformità richiesti dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dai Soggetti competenti;
    - g) certificati di collaudo, ove previsti, degli impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h;
    - h) eventuale certificazione di prevenzione incendi, o dichiarazione sostitutiva;
    - i) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi, se variati rispetto al progetto allegato alla licenza/concessione edilizia o al Permesso di Costruire originari, ovvero dichiarazione sostitutiva a firma del Committente e del Direttore dei Lavori che conferma la validità dell'elaborato grafico allegato al provvedimento edilizio originario;
    - j) certificati di collaudo degli impianti tecnologici resi dalle ditte installatrici, oppure dichiarazione delle stesse che attestino la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui alle vigenti e specifiche normative di riferimento;
    - k) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
    - l) dichiarazione facoltativa del titolare del Permesso di Costruire, della DIA, o avente titolo, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/01, in cui si attesta la conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie e che tale conformità non comporta valutazioni tecnico - discrezi-

ionali di competenza del Comune o dell'ASL.

m) informazioni in merito alle installazioni di sicurezza previste per l'accesso a luoghi elevati (scale, passerelle, parapetti, ancoraggi, ecc.)

n) ricevuta pagamento tassa comunale;

6. Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

#### **Articolo 13.1 Domanda nulla osta esercizio attività produttive**

Relativamente a quanto previsto dagli articoli 3.1.9 e 3.1.10 del vigente Regolamento locali d'Igiene, è richiesto il parere dell'ARPA limitatamente all'attivazione di insediamenti produttivi. Le modalità per la richiesta sono stabilite dall'ARPA.

#### **Articolo 14 - Attività di edilizia libera**

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria di cui all'Allegato A del presente Regolamento;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

d) cambi di destinazione senza opere interessanti superfici inferiori a m<sup>2</sup> 150, secondo le disposizioni di cui all'art. 2 della LR 1/2001

#### **Articolo 15 - Parere preventivo**

1. L'avente titolo a richiedere il Permesso di Costruire, prima della presentazione della domanda può richiedere ai competenti Uffici Comunali un parere preventivo espresso dalla Commissione Edilizia, su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche compositive e dimensionali, la consistenza e la localizzazione.

Il parere preventivo è raccomandato in particolare per i seguenti casi:

a) strumenti urbanistici attuativi;

b) immobili vincolati;

c) immobili sottoposti a particolari norme di tutela compresi nelle zone assoggettate a Piano Particolareggiato, Zona di Recupero.

d) interventi relativi ad edifici e complessi edilizi di rilevante dimensione o interesse.

2. Il progetto preliminare deve comprendere i principali elementi necessari per una valutazione preventiva degli aspetti di competenza della Commissione Edilizia. Alla richiesta deve essere inoltre allegata una dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Edilizio e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti.

3. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

Il pronunciamento in merito ad aspetti normativi e regolamentari, se espresso, è subordinato al grado di definizione della documentazione preliminare sottoposta all'esame della Commissione Edilizia, pertanto non costituisce alcuna anticipazione rispetto al parere definitivo che la stessa Commissione dovrà esprimere sul progetto per la richiesta del Permesso di costruire e DIA.

Qualora il progetto per il Permesso di Costruire risultasse conforme a quello presentato per la richiesta di parere preventivo (fatti salvi ovviamente i dovuti approfondimenti), quest'ultimo, se favorevole, vincola il parere definitivo della Commissione Edilizia in sede di esame del progetto definitivo, fatti salvi i pronunciamenti degli altri Enti interessati ai sensi delle normative vigenti.

4. Il parere preventivo della Commissione Edilizia è comunicato al richiedente dal competente ufficio, entro 60 giorni a decorrere dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa in unica soluzione.

5. Il parere preventivo conserva validità fintanto che non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

6. Qualora la Commissione Edilizia ritenesse il progetto preliminare esaminato dotato di un livello di dettaglio sufficiente per una valutazione complessiva degli aspetti formali, compositivi, architettonici e paesaggistici, potrà dare atto che conseguentemente alla trasmissione del progetto definitivo per il Permesso di Costruire non si renda necessario un ulteriore esame del progetto, fatta salva ovviamente la conformità tra i due atti progettuali (preliminare e definitivo).

Al verificarsi della suddetta circostanza, l'Ufficio Tecnico Comunale verifica la rispondenza del progetto definitivo al progetto preliminare, presentato per il rilascio del Permesso di Costruire ed effettua le verifiche normative di propria competenza.

### **Sezione III - Modalità di predisposizione della documentazione e dei progetti**

#### **Articolo 16 - Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente Regolamento risultanti da atti pubblici potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione, redatta e sottoscritta dall'interessato, che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

#### **Articolo 17 - Asseverazione**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardan-

ti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/385736, in un'attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
  - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici (riferita, oltre che alle destinazioni ammesse dall'azzonamento ed alle NTA, anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG), alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
  - b) la superficie delle aree da edificare;
  - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
  - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
  - e) i distacchi dagli edifici;
  - f) l'altezza dei fabbricati.

#### **Articolo 18 - 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 (norme UNI), in particolare:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale). Nella porzione dell'elaborato contenente la testata devono essere lasciati liberi spazi sufficienti per ospitare eventuali timbri di convalida d'ufficio o di voltura della pratica, per la copia conforme, per la firma del d.l. e dell'impresa esecutrice.
4. Le copie degli elaborati grafici dovranno essere prodotte mediante tecniche di riproduzione indelebili, al fine di impedire qualsiasi manomissione. Non è ammesso riportare alcunché sulle copie depositate a meno delle firme, dei timbri occorrenti e delle colorazioni manuali effettuate. L'Ufficio Tecnico potrà acconsentire, esclusivamente in via eccezionale, alla correzione di piccoli errori materiali nelle tavole, da eseguirsi con penna indelebile di colore rosso, con firma, data e timbro del progettista in prossimità della modifica effettuata.
5. Gli elaborati di rilievo, grafici e fotografici, dovranno essere estesi al contesto nel quale l'opera progettata si inserisce; qualora ciò non fosse verificato, la pratica sarà dichiarata improcedibile.
6. Tutti gli elaborati grafici in proiezione ortogonale dovranno essere quotati. Le quote minimamente indispensabili saranno quelle necessarie per l'effettuazione delle verifiche previste dalla normativa urbanistica e sanitaria. Qualora mancassero quote minimamente indispensabili, la pratica sarà dichiarata improcedibile.

#### **Articolo 19 - Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale e rappresentazione del contesto**

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 riferiti anche alla tavola dei vincoli ed all'indagine idrogeologica allegata alla documentazione a corredo del PRG);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanorodotti, fosse biologiche, cisterne interrato, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
  - a) progetto planovolumetrico 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;
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte,

relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrante, la copertura ed eventuali pertinenze.

6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive e utili alle verifiche quantitative.
8. Ogni elemento, rilevante dal punto di vista naturalistico, storico ed artistico, deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere esaustiva con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

## **CAPO II**

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

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

##### **Articolo 20 - Presentazione delle richieste**

1. Le richieste di: Permesso di Costruire, Autorizzazione Paesaggistica, nonché le DIA devono essere conformi alla vigente normativa sull'imposta di bollo; devono essere redatte con materiale cartaceo utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica, corredate dei documenti di cui al presente Regolamento, redatti secondo quanto in esso è disposto.  
Esse vanno indirizzate al Responsabile del Settore, presso cui è costituito lo Sportello Unico per l'Edilizia e possono essere consegnate direttamente all'Ufficio Protocollo nei giorni e negli orari previsti, oppure tramite spedizione postale (raccomandata con avviso di ricevimento) ovvero inoltro all'indirizzo di posta elettronica con le modalità che saranno specificamente definite con circolare del Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica.
2. E' ammessa la ricezione delle richieste di certificati ed ogni altra documentazione similare, tramite fax o per via telematica, alla struttura dell'U.R.P. (Ufficio Relazioni Pubbliche), del Protocollo o del Servizio Edilizia Privata.
3. In caso di presentazione diretta all'ufficio Protocollo, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione della data. In caso di presentazione diretta agli uffici, è possibile ricevere indicazioni come previsto dal successivo art. 22, comma 2 con la segnalazione degli eventuali documenti mancanti.
4. Ogni richiesta deve riferirsi ad un unico procedimento edilizio. Essa deve contenere con chiarezza le generalità e l'indirizzo del richiedente, con eventuale recapito telefonico e fax.
5. Per la prima istruttoria l'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

##### **Articolo 21 - Struttura preposta allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

1. La disciplina dello Sportello unico per le Attività Produttive ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa, così come normato dal D.P.R. n. 447/1998, dal D. Lgs. n. 112/98 e testi normativi collegati, ai quali si rinvia.  
Resta salvo quanto previsto dal D. Lgs 31 marzo 1998, n. 114.
2. La struttura dello sportello unico è attivata in consorzio con il Comune di Mariano Comense.

##### **Articolo 22 - Struttura preposta allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire, Denuncia d'Inizio Attività (DIA), attività libera e licenza d'uso edilizia riferito ad attività non rientranti negli insediamenti produttivi per il cui esame è preposto lo Sportello Unico per le Attività Produttive di cui all'art. 21.
2. L'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è assegnato ad un'unica struttura organizzativa competente, responsabile, tra l'altro, del rilascio degli atti relativi.  
Alla struttura si devono rivolgere gli interessati a procedure edilizie ai quali è garantito l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedurale e a ogni altra informazione connessa allo strumento urbanistico generale ed alle norme regolamentanti l'attività edilizia.
3. Il procedimento amministrativo per il rilascio del Permesso di Costruire è unico.  
A tal fine per l'acquisizione dei pareri necessari viene convocata a cura del Responsabile del Procedimento una Conferenza dei Servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.
4. La Conferenza interna è presieduta dal Responsabile del Procedimento.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
6. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile della struttura urbanistico/edilizia tra i responsabili di tali uffici; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento, da consegnare al Responsabile del settore gestione del territorio per l'emanazione degli atti di propria competenza.

7. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.
8. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisionale (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.
9. Nel caso sia impossibile acquisire nei termini, tramite la Conferenza dei servizi, i pareri necessari per il rilascio dei provvedimenti, la struttura acquisisce i pareri ed i nullastosa necessari tramite richiesta ai soggetti ed agli enti di riferimento.

### **Articolo 23 - Responsabilità del procedimento**

1. La responsabilità del procedimento compete al Responsabile della struttura dello Sportello Unico per l'Edilizia, fatte salve diverse specifiche disposizioni.  
Ogni procedimento edilizio viene assegnato ad un istruttore (a cui può essere assegnata anche la diretta responsabilità del procedimento), che avvia l'esame dell'istanza predisponendo la comunicazione di ricezione della pratica all'interessato entro 10 gg. dalla ricezione all'ufficio protocollo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento, a firma del Responsabile, vengono indicati:
  - a) l'attribuzione del n. di protocollo e d'inventario della pratica edilizia presentata;
  - b) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - c) l'ufficio e il soggetto Responsabile del Procedimento se diverso dal responsabile dell'istruttoria;
  - d) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - e) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al Responsabile del Procedimento.
3. La suddetta comunicazione viene inviata, oltre al richiedente, agli altri cointeressati direttamente individuabili, in base alle indicazioni dell'art. 7 della L. 241/90.
4. Nel caso in cui l'istanza venga presentata direttamente agli uffici competenti, la ricevuta di cui all'art. 20 sostituisce la suddetta comunicazione di avvio del procedimento al diretto interessato.
5. A seconda della diversa tipologia dell'istanza, la comunicazione di cui sopra viene integrata con l'indicazione della documentazione carente, non conforme e/o comunque necessaria per consentire l'esame di merito del progetto proposto, oltre che di eventuali informazioni utili all'esame della richiesta.
6. Tramite l'esame preliminare, l'istruttore accerta altresì la necessità di acquisire a corredo dell'istanza i pareri obbligatori di cui ai successivi articoli.

## **Sezione II - Fase istruttoria**

### **Articolo 24 - Denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Per le opere realizzate dietro presentazione di Denuncia di Inizio Attività, il Progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.  
In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione d'asseverazione, lo Sportello Unico per l'Edilizia ne dà comunicazione al competente Ordine professionale e per conoscenza alla Proprietà.
2. Nel termine previsto dall'art 23 del DPR 380/01 (oggi indicato in 30 giorni), il Responsabile del Procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della DIA, ivi compresa l'autoliquidazione del contributo di costruzione eventualmente dovuto predisposta a cura del denunciante accertando il relativo pagamento dello stesso in base alle vigenti disposizioni.
3. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile competente o i sua sostituzione il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, con provvedimento motivato da comunicare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le opere previste.
4. In base ai contenuti del provvedimento suddetto, nel caso in cui le difformità riscontrate siano di lieve entità e comunque sanabili, il titolare della DIA può regolarizzare la documentazione a corredo della stessa presentando la necessaria integrazione; diversamente deve riscontrare al Comune le proprie valutazioni entro i successivi 60 gg. In assenza di riscontro l'istanza decade in quanto improcedibile e ne viene disposta l'archiviazione d'ufficio.
5. Nel caso in cui il Responsabile del Procedimento accerti l'assenza - parziale o totale - delle condizioni suddette oltre il termine ammesso dalla legge, è tenuto in ogni caso a comunicarlo all'interessato tramite un provvedimento motivato del Responsabile, con cui viene ordinata la sospensione dei lavori e vengono indicate le eventuali e possibili modalità di regolarizzazione della D.I.A. Con l'avvenuta regolarizzazione della D.I.A. possono essere ripresi i lavori.
6. In base alla tipologia delle carenze sopra riscontrate il Responsabile provvede all'applicazione delle sanzioni previste

### **Articolo 25 - Esecuzione di opere urgenti**

1. In presenza della necessità d'intervenire al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni non potendo ovviare con modalità provvisoria, i lavori necessari per risolvere tali incombenza possono essere eseguiti in assenza di previo titolo abilitativo, previa comunicazione contestuale all'esecuzione delle opere con la responsabilità personale del Proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo.  
Il Proprietario è tenuto comunque a comunicare allo Sportello Unico competente l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia

interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del Professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori e dell'esecutore.  
Detto Professionista è tenuto a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo in sanatoria.

### **Sezione III - Fase istruttoria, fase decisionale e contenuti dei provvedimenti**

#### **Articolo 26 - Acquisizione dei pareri di competenza di strutture ed organismi esterni.**

1. In fase di prima istruttoria, a cura dell'istruttore del procedimento devono essere richiesti ed acquisiti i pareri obbligatori previsti dalle vigenti normative (parere dell'AS.L, della Soprintendenza, degli Uffici Regionali e provinciali preposti per specifiche materie, ecc.), nonché i pareri necessari per valutare l'impatto delle opere richieste dal privato rispetto alle infrastrutture di uso pubblico, da richiedere agli uffici interni preposti (Viabilità, LL.PP.). In sua assenza provvede il Responsabile del Procedimento.
2. I pareri devono essere richiesti tramite le apposite Conferenze di Servizio descritte nel successivo capo III, convocate dal Responsabile del Procedimento se interne o dal Responsabile se esterne all'Ente; in assenza della possibilità di acquisirli nei termini assegnati per l'istruttoria tramite la convocazione delle conferenze, essi vanno richiesti per iscritto indicando sulla richiesta il termine entro cui il parere deve essere reso.
3. I pareri devono essere chiari, volti a confermare la regolarità della richiesta di Permesso di Costruire per gli aspetti di competenza del soggetto che li rilascia, ovvero ad indicare le condizioni perentorie che comportano la non ammissibilità della stessa, o anche a fornire le indicazioni più opportune per ridurre l'impatto dell'intervento richiesto. Le indicazioni e le condizioni contenute nei pareri suddetti volte ad ottenere la modifica dei progetti esaminati vengono incluse nella relazione tecnica che il responsabile dell'istruttoria deve redigere per sottoporre il progetto all'esame della Commissione Edilizia oppure, in sua assenza, al Responsabile preposto all'emanazione dell'atto conclusivo.
4. In assenza di parere esplicito trovano applicazione le previsioni della L. 241/90. In particolare, nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni o Enti diverse da quelle preposte al rilascio di pareri necessari al rilascio del provvedimento, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/90.
5. Il richiedente del Permesso di Costruire deve essere informato della procedura di acquisizione dei pareri e dell'esito degli stessi.
6. Qualora i pareri contengano condizioni perentorie e/o indicazioni per la modifica del progetto esaminato, il responsabile del procedimento ne comunica i contenuti all'interessato prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia affinché lo stesso possa valutare eventuali adeguamenti progettuali e/o proposte di controdeduzioni preliminari all'esame della Commissione Edilizia stessa. Nel caso in cui l'interessato ritenga di modificare il progetto, per il riesame dello stesso si interrompono il termine istruttorio dalla data di presentazione dei nuovi elaborati. Il termine riprende a decorrere dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

#### **Articolo 27 - Permesso di Costruire**

##### Fase istruttoria

1. In base ai contenuti della prima istruttoria, il Responsabile del Procedimento, qualora emergano carenze o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
2. Il Responsabile dell'istruttoria provvede altresì a richiedere i pareri ed i nullaosta necessari in base ai contenuti dell'art. 24 del presente Regolamento. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dal presente Regolamento ed acquisiti l'eventuale documentazione integrativa ed i pareri richiesti, il responsabile dell'istruttoria redige la relazione tecnica per sottoporre il progetto all'esame della Commissione Edilizia informandone il Responsabile del Procedimento. Entro il termine previsto per l'esame da parte della Commissione Edilizia provvede altresì a calcolare il contributo di costruzione dovuto nel caso in cui lo stesso non sia già stato determinato dal richiedente.
3. Entro il termine di 45 giorni dalla presentazione della domanda ovvero dall'integrazione documentale richiesta in sede istruttoria, il Responsabile del Procedimento chiede al Presidente di convocare la Commissione Edilizia secondo le procedure previste del presente Regolamento per l'espressione del parere di competenza, onde acquisirlo entro 60 gg. dalla richiesta o dall'integrazione suddetta.
4. Ottenuto il parere della Commissione Edilizia, il Responsabile del Procedimento predisponde, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 3, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
5. Qualora la Commissione Edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 3, il Responsabile del Procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predisponde una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando, oltre ai contenuti emersi nella fase istruttoria, i motivi per cui il termine suddetto non è stato rispettato.
6. Le relazioni di cui ai precedenti commi 1, 3 e 4 devono contenere:
  - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, atta ad accertare:
    - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - le caratteristiche dell'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, dotazione delle urbanizzazioni, rapporti con il contesto (viabilità; attività insediate in adiacenza; relazione con gli edifici circostanti), ecc.);
    - le caratteristiche del progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
    - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - b) la valutazione da parte del Responsabile del Procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbani-

- stiche ed edilizie vigenti con i relativi riferimenti e dimostrazioni, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
- c) i contenuti perentori ed indicativi dei pareri acquisiti che richiedono modifiche progettuali;
- d) nel caso in cui il progetto sia assentibile senza variazioni sostanziali, il calcolo del contributo per il Permesso di Costruire.

7. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato, ove occorra, alla sottoscrizione da parte dei proprietari di un atto, da sottoscrivere a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento; dovrà comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione od impianto oggetto della concessione.

#### Fase decisionale

1. Entro 15 giorni dalla relazione del Responsabile del Procedimento, che contiene il calcolo del contributo sul costo di costruzione, laddove previsto, sussistendone i presupposti il Responsabile competente emana il Permesso di Costruire. Dell'avvenuto rilascio dello stesso è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.  
Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento si dà avviso agli interessati nelle forme e nei modi di cui al presente regolamento. L'avviso indica altresì la data del Permesso di Costruire, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 16 e 17 del DPR 380/01, l'invito a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, le forme di rateizzazione ammesse previa presentazione di garanzia fidejussoria.
2. Prima della scadenza del pagamento è data facoltà del richiedente o del suo Progettista di verificare il calcolo del contributo sul costo di costruzione, chiedendone le specifiche al Responsabile del Procedimento.
3. La consegna o la notifica del Permesso di Costruire edilizia avviene a seguito della presentazione della quietanza di pagamento dei contributi sul costo di costruzione e delle forme di garanzia, se rateizzato.
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza il Responsabile competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
5. Il provvedimento conclusivo deve dar conto di eventuali osservazioni pervenute dalle parti interessate, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato alle stesse parti interessate che hanno presentato osservazioni.
6. Gli estremi del Permesso di Costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità di seguito stabilite:
  - Essere apposto prima dell'inizio dei lavori sul fronte del cantiere prospiciente gli spazi pubblici ed essere mantenuto per tutta la durata dei lavori, fino alla loro ultimazione;
  - Essere facilmente visibile;
  - Essere realizzato in materiale durevole e resistente agli agenti atmosferici;
  - Contenere i seguenti dati obbligatori: l'oggetto dei lavori, il nome del Committente, del Progettista, del Direttore lavori, dell'Impresa esecutrice, del Responsabile del cantiere, del Coordinatore della sicurezza, gli estremi del Permesso di Costruire, i termini della sua validità, la durata dei lavori prevista, il recapito di un referente del cantiere e dei lavori suddetti.
  - ogni altra informazione prescritta al successivo Capo IV;

#### Contenuti del provvedimento.

1. Il Permesso di Costruire deve contenere:
  - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dal richiedente che, nel caso, nel provvedimento finale deve essere rettificata a cura del Responsabile del Procedimento;
  - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di Permesso ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della richiesta di Permesso di Costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g) la data del parere della Commissione Edilizia, laddove ha esaminato la richiesta;
  - h) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati prima dell'inizio dei lavori (pena il diniego all'inizio degli stessi ovvero la revoca del provvedimento emanato);
  - i) il numero degli elaborati che costituiscono il provvedimento stesso e che sono allo stesso allegati;
  - j) la data e la sottoscrizione da parte del Responsabile competente, ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
  - l) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 15 del DPR 380/01.
2. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla suddetta lettera p).
3. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà dell'intestatario del Permesso di Costruire o della DIA, siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
4. Il Permesso di Costruire e la DIA devono menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cabiato competente ai sensi della legge 1086/71 e successive modifiche e integrazioni.
5. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa
6. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

7. Il titolare di Permesso di Costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo. Ove necessario, deve chiedere preventivamente i punti fissi e munirsi di autorizzazione di cantiere.
8. Nel caso di un provvedimento di diniego deve essere indicata ogni condizione ostativa valutata, citando i riferimenti normativi a cui il progetto non è conforme.
9. Ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/01, la mancata adozione del provvedimento conclusivo nei termini previsti equivale a diniego. Tale diniego può essere sostituito dal provvedimento assunto oltre i termini suddetti.

#### **Articolo 28 - Varianti in corso d'opera**

##### Fase istruttoria

1. Le procedure di cui all'art. 27 sono valide anche per le varianti in corso d'opera inerenti i progetti già muniti i Permesso di Costruire e per le D.I.A.
2. Sono ammesse quali varianti in corso d'opera le opere che incidono sul progetto originario senza alterarlo nelle sue caratteristiche peculiari, non configurandosi come l'oggetto di un nuovo Permesso di Costruire sostitutivo di quello già rilasciato. Esse devono altresì essere pertinenti all'oggetto del provvedimento abilitativo rilasciato, per il quale si chiede la variazione. Le variazioni diverse da questi presupposti configurano la necessità di acquisire un nuovo Permesso di Costruire.  
E' tuttavia possibile stabilire un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive; ove non esplicitato dal richiedente, questa possibilità non può essere applicata d'ufficio. variazioni diverse da questi presupposti configurano la necessità di acquisire un nuovo Permesso di Costruire.
4. Le varianti in corso d'opera possono essere preventivamente denunciate con DIA nei casi previsti dalla vigente normativa, attendendo per la loro esecuzione la decorrenza dei termini previsti dalla normativa stessa, oppure possono essere oggetto di richiesta di convalida in base alle previsioni dell'art. 15 della L. 47/85, o anche essere oggetto di richiesta di permesso preventiva all'esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti disposizioni.

##### Fase decisionale

1. Per le istanze di variante del Permesso di Costruire originario, in base alla relazione del Responsabile del Procedimento (ed al calcolo del contributo di concessione ove dovuto), sussistendone i presupposti il Responsabile competente emana il provvedimento d'approvazione dell'istanza di variante del Permesso di Costruire.  
Ai sensi dell'art. 7 della LR n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del Permesso di Costruire oneroso si dà avviso agli interessati nelle forme e nei modi di cui al presente Regolamento.
2. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di variante, il Responsabile competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

##### Contenuti del provvedimento

Si rinvia alle previsioni specifiche per il Permesso di Costruire.

#### **Articolo 29 - Variazioni essenziali di un progetto**

1. Ricorre variazione essenziale rispetto al Permesso di Costruire o alla DIA, quando si verifica una o più delle seguenti condizioni stabilite dalla LR 19 del 9 Maggio 1992:
  - a) mutamento della destinazione d'uso che determini carenza degli standard previsti dal PRG ai sensi della LR 1/2001;
  - b) aumento del volume o della superficie, sempreché non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tale fine:
    - per gli edifici residenziali un incremento volumetrico (superficie lorda di pavimento per altezza reale) in misura superiore al:
      - 7,5% fino a 1.000 m<sup>3</sup>;
      - 3% dai successivi 1.001 m<sup>3</sup> a 1.000 m<sup>3</sup>;
      - 1,2% dai successivi 3.001 m<sup>3</sup> sino a non oltre 30.000 m<sup>3</sup>;
    - per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore al:
      - 7,5% fino a 400 m<sup>2</sup>;
      - 3% dai successivi 401 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup>;
      - 1,2% dai successivi 1.001 m<sup>2</sup> sino a non oltre 10.000 m<sup>2</sup>;
  - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico - edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza:
    - aumento dell'altezza dell'edificio in misura superiore a m 1 senza variazione del numero dei piani;
    - riduzione delle distanze di legge dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà in misura superiore a m 0,50 ovvero in misura superiore cm 10 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, nel caso l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
  - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
  - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Gli interventi di cui al comma 1., effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette nazionali, regionali, comunali e sovracomunali, sono considerati in totale difformità dal Permesso di Costruire, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del DPR 380/01. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

## **Articolo 30 - Variazioni non essenziali di un progetto**

1. Non costituiscono variazioni essenziali, le modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici e di impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, nonché le modifiche che riducono il numero delle unità immobiliari, con esclusione degli immobili di cui al punto 2 dell'art. 29.

## **Articolo 31 - Autorizzazione Paesaggistica**

### Fase istruttoria

1. L'Autorizzazione Paesaggistica deve essere acquisita preventivamente al rilascio del provvedimento edilizio relativo alle opere da essa prese in esame.
2. Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, com'è previsto dalla LR 18/97, art. 11.  
Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
3. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il Responsabile del Procedimento:
  - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati, curando la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - chiede al Presidente di convocare la Commissione Edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
4. La relazione degli esperti deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione Edilizia; in ogni caso deve essere disponibile nella seduta della Commissione stessa.
5. La Commissione Edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

### Fase decisionale

1. Una volta acquisito il parere della Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il Responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzativo con allegati il parere della Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

### Contenuti del provvedimento

Si rinvia alla LR 18/97.

## **Articolo 32 - Piani Attuativi**

### Fase istruttoria

1. La Giunta Comunale fornisce indicazioni in base alla proposta preliminare di cui all'art. 12 del presente Regolamento entro 30 gg. dalla sua presentazione. In base ad esse, il proponente presenta la proposta definitiva.
2. L'istruttoria della proposta di Piano Attuativo è condotta dal Servizio Urbanistica nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione all'Amministrazione comunale del relativo progetto completo della documentazione prevista nel presente regolamento.
3. Il termine di 90 giorni di cui sopra può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del Procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di Piano Attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
4. Entro i suddetti termini il Responsabile del Procedimento richiede ed acquisisce i pareri di cui all'art. 26 del presente Regolamento, e chiede al Presidente di convocare la Commissione Edilizia per il parere di competenza. Indi mette a disposizione del Presidente la propria relazione istruttoria (indirizzata al Sindaco e al Responsabile competente) da cui si evidenziano i seguenti elementi:
  - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, atta ad accertare:
    - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - le caratteristiche dell'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, dotazione delle urbanizzazioni, rapporti con il contesto (viabilità; attività insediate in adiacenza; relazione con gli edifici circostanti), ecc.);
    - le caratteristiche del progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
    - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - b) la valutazione da parte del Responsabile del Procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con i relativi riferimenti e dimostrazioni, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità;
  - c) l'indicazione che con l'adozione del progetto venga richiesto di adottare contestuale variante urbanistica parziale ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/97;
  - d) l'indicazione che le caratteristiche e la definizione progettuali siano equiparabili, o meno, ad un'istanza di Permesso di Costruire qualora, in sede di approvazione, siano acquisiti tutti i pareri ed i nullaosta necessari, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/97;

- e) l'indicazione di aree di standard da cedere e/o monetizzare a favore del Comune, nonché di altre eventuali aree oggetto di cessione;
  - f) la previsione di eventuali opere di diretta esecuzione da parte degli esecutori del Piano Attuativo, gli eventuali importi stimati per le stesse e l'eventuale previsione di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti;
  - g) le forme di garanzia previste per gli adempimenti posti in capo al soggetto proponente;
  - h) eventuali ulteriori contenuti convenzionali;
  - i) la stima del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni dovute;
  - j) i contenuti perentori e quelli avente carattere indicativo dei pareri acquisiti che richiedono modifiche progettuali.
5. Qualora la Commissione Edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il Responsabile del Procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa ed integra la propria relazione istruttoria con le motivazioni per cui la Commissione Edilizia non ha espresso parere nei termini.
6. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
7. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il Responsabile del Procedimento trasmette al Sindaco e al Responsabile preposto alla stipula della convenzione la relazione istruttoria integrata del parere inerente la Commissione Edilizia, mettendo loro a disposizione la proposta di piano per l'iscrizione della stessa all'esame della Commissione Territorio, se operante, e all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

#### Fase decisionale

1. Il Piano Attuativo deve essere proposto per l'esame ai fini della sua adozione da parte del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi decorrenti dall'affissione all'albo pretorio del relativo avviso affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
3. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Responsabile del Procedimento raccoglie eventuali osservazioni pervenute e propone al Sindaco per l'ordine del giorno del Consiglio Comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, l'esame delle stesse e l'assunzione definitiva degli atti inerenti il Piano Attuativo.
4. Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della LR 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del Piano Attuativo ha valore di Permesso di Costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta. Tale procedura non si applica per i Piani Attuativi d'interesse sovracomunale.

#### Contenuti del provvedimento

1. I contenuti del provvedimento sono quelli della convenzione urbanistica e dell'atto deliberativo che approva definitivamente il progetto, integrati, nel caso in cui l'atto finale di approvazione sia equiparato a Permesso di Costruire, dalle prescrizioni del precedente art. 27 del presente Regolamento.
2. Nel caso di un provvedimento di diniego deve essere indicata ogni condizione ostativa presa in considerazione, citando i riferimenti normativi a cui il progetto non è conforme.

### **Sezione IV: Contenuti di altri provvedimenti**

#### **Articolo 33 - Rilascio dell'autorizzazione di agibilità- dichiarazione d'inagibilità**

1. Entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta lo Sportello Unico comunica la ricezione della stessa all'interessato ed il nominativo del Responsabile del Procedimento e promuove l'acquisizione del parere dell'ASL ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/01.
2. Il Responsabile del Procedimento, entro 15 gg. dal ricevimento della domanda, richiede ove necessario l'integrazione documentale all'interessato. La suddetta richiesta interrompe i termini per l'eventuale decorrenza del silenzio-assenso. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
3. Il Responsabile del Procedimento attesta entro 25 giorni dal ricevimento della richiesta ovvero dall'integrazione documentale suddetta la regolarità della documentazione presentata ed effettua l'eventuale ispezione dell'immobile, quindi predispose la proposta di certificato, formulando a parte eventuali prescrizioni, o di diniego al rilascio dello stesso, e lo sottopone al Responsabile o a suo delegato.
4. Il Responsabile può delegare il rilascio dei certificati oggetto del presente articolo al funzionario responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.
5. L'atto conclusivo viene emanato dal Responsabile del Settore gestione del territorio o suo delegato, che ne dà riscontro all'interessato, informando contestualmente l'Ufficio Tributi del Comune.
6. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio del certificato e/o del provvedimento richiesto, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento ad eventuali obblighi contenuti nell'avviso suddetto ed al versamento di eventuali importi richiesti dal Comune per la redazione dell'atto stesso.
7. Ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda ovvero

dal suo perfezionamento, l'agibilità si intende attestata. In questo caso tiene luogo del certificato la copia della domanda e della documentazione presentata al Comune vidimata con timbro dell'Ufficio Protocollo.

8. Nel caso sia stata presentata la dichiarazione prevista dall'art. 13, comma 5, lett. I), il termine suddetto decorre dopo i successivi 60 giorni dalla presentazione della richiesta o dal suo perfezionamento.
9. Il Responsabile del Settore Gestione del Territorio può dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti o dei presupposti documentali prescritti, oppure in presenza di pericolosità strutturale e/o manutentiva totale o parziale di un immobile o sua porzione, l'inabitabilità e/o l'inagibilità dello stesso.  
Tale dichiarazione può essere emessa anche in conseguenza d'ispezione presso un'unità immobiliare, al di fuori del procedimento per il rilascio del certificato in oggetto, da cui derivi la carenza sopra indicata. L'immobile dichiarato inagibile non può essere riutilizzato fino a che non siano rimosse le cause che lo hanno fatto così dichiarare, e non sia stata conseguentemente acquisita la certificazione d'agibilità.

#### **Articolo 34 - Libretto d'uso e di manutenzione**

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal Direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità per tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte del Responsabile del Procedimento della domanda di abitabilità, che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
3. Sul libretto il Direttore dei Lavori deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.  
Informazioni in merito alle installazioni di sicurezza previste per l'accesso a luoghi elevati (scale, passerelle, parapetti, ancoraggi, ecc.) ai fini della prevenzione dei rischi cui saranno sottoposti i lavoratori negli interventi successivi di manutenzione
4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.
5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

#### **Articolo 35 - Altri tipi di certificazioni e procedimenti.**

1. Certificato di Destinazione Urbanistica:  
Per le sue finalità si rinvia alle previsioni di cui all'art 30 del DPR 380/01.  
La domanda, inoltrata al Servizio Edilizia e Urbanistica, deve contenere: le generalità ed il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale dei mappali per i quali viene richiesta la certificazione, uno stralcio del PRG oppure una planimetria catastale che identifichi gli ambiti oggetto della richiesta, la ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni. I certificati vengono rilasciati a firma del Responsabile del Servizio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione; decorso il suddetto termine è prevista l'auto-certificazione sostitutiva del richiedente, corredata dell'istanza di rilascio del certificato inoltrata al Comune. In assenza di rilascio del certificato il richiedente può richiedere al Comune il rimborso delle somme eventualmente anticipate. Nei casi in cui il certificato di destinazione urbanistica sia previsto per la redazione o la stipula di atti in cui il Comune è controparte, il rilascio dello stesso viene disposto d'ufficio entro il termine previsto per l'atto suddetto, a spese del Comune.
3. Attestazione dei requisiti alloggi e/o loro assegnatari:  
La richiesta va compilata utilizzando preferibilmente l'apposita modulistica messa a disposizione del Comune.  
In ogni caso la domanda, inoltrata al Servizio Edilizia Privata, deve contenere: le generalità complete ed il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale delle motivazioni e delle finalità per cui viene richiesta l'attestazione, la documentazione grafica dell'unità immobiliare oggetto di verifica e/o quella inerente il reddito da verificare, la dichiarazione inerente i riferimenti all'atto di proprietà, possesso e provenienza dell'immobile, il suo valore dichiarato nell'atto e nell'ultimo versamento dell'ICI, nonché la dichiarazione circa il titolo di godimento dell'unità immobiliare e l'assenza di proprietà di altre unità immobiliari aventi le condizioni di esclusione dai requisiti ammessi per il godimento dell'unità oggetto di verifica, la ricevuta del versamento previsto in base ai contenuti dei provvedimenti tariffari del Comune ovvero l'indicazione di eventuali esenzioni.  
Le attestazioni vengono rilasciate a firma del Responsabile del Servizio o da suo delegato entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione.
4. Convalide di atti inerenti procedimenti di competenza del Comune:  
Le attestazioni vengono rilasciate a firma del Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica o da suo delegato entro 30 gg. dalla

ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo, in base all'ordine di presentazione, fatti salvi termini maggiori a causa di ricerche d'archivio di fascicoli particolarmente complessi, vetusti e di difficile reperimento e/o consultazione.

5. Restituzione oneri:

sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di prescrizione. L'istruttoria delle richieste di rimborso oneri viene effettuata entro 30 gg. dalla ricezione della richiesta dall'ufficio Protocollo. La domanda va inoltrata al Servizio Edilizia e Urbanistica, il cui Responsabile individua un referente per l'istruttoria che, entro il suddette termine, contatta il richiedente ed acquisisce eventuali informazioni utili all'istruttoria, non presenti nella richiesta e non reperite agli atti del Comune. Il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica, esperite le verifiche necessarie tramite i suddetti responsabili, comunica al richiedente l'esito della richiesta e le relative motivazioni, indi, nel caso la stessa sia accolta, provvede a liquidare la restituzione degli oneri in base alle disponibilità del bilancio successivamente al parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario.

6. Convenzioni per la riduzione degli oneri:

Trovano riferimento e fondamento nelle previsioni di cui all'art. 35 della L. 861/71 per l'edilizia residenziale convenzionata, nonché dell'art. 8 della L. 10/77 e della L. 94/82 come modificati dagli articoli 17 e 18 del DPR 380/01.

7. Convenzione per regolamentare distanze/affacci con la proprietà pubblica:

Nel caso in cui privati proprietari necessitano di concordare modalità di costruzione e/o modifica dei propri immobili adiacenti ad immobili comunali in base alle previsioni del Codice Civile, devono promuovere forme di convenzionamento al Comune indirizzando apposita richiesta al Sindaco per il tramite del Servizio Edilizia e Urbanistica.

L'istanza deve contenere tutti gli elementi e gli elaborati utili a capire l'oggetto della richiesta, il contesto dei luoghi e le motivazioni poste alla base della richiesta, lo schema di convenzione/accordo proposto al Comune. L'istruttoria dell'istanza è assegnata al Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica, che deve acquisire preventivamente i pareri interni dei Servizi LL.PP. e Patrimonio (e, nel caso, della Viabilità) prima di sottoporla preventivamente alla valutazione della Giunta Comunale.

L'istruttoria si compie entro 30 gg., fatti salvi termini maggiori per acquisire eventuale ulteriore documentazione necessaria a corredo della richiesta ed esperire eventuali sopralluoghi e verifiche d'ufficio da parte dei vari servizi preposti. L'esito del parere della Giunta Comunale è inoltrato al richiedente non oltre il termine i 45 gg. dalla sua richiesta.

8. Volture delle istanze e dei provvedimenti attivi di Permesso di Costruire:

Il provvedimento viene rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica entro 30 giorni dall'inoltro della richiesta all'Ufficio protocollo, fatti salvi termini maggiori per acquisire eventuale ulteriore documentazione necessaria a corredo della richiesta, ed è comunicato contestualmente al precedente titolare ed al progettista.

9. Autorizzazioni per l'accantieramento e per opere provvisionali:

Per le attività di cantiere previste nel successivo articolo e per opere provvisionali connesse ad esigenze temporanee è necessario acquisire l'autorizzazione comunale prima d'intraprendere i lavori, utilizzando l'apposita modulistica. L'istanza deve essere corredata di apposita documentazione fotografica e bozzetti grafici, in duplice copia, volti a documentare lo stato dei luoghi ed i lavori previsti. Tra queste previsioni rientra la posa di tende e insegne in oggetto sul suolo pubblico. I suddetti procedimenti si concludono entro un termine massimo di 60 gg.

10. Collaudo di opere di urbanizzazione eseguite direttamente da privati:

Il collaudo delle opere suddette è di competenza del Comune, a spese del privato. Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare l'ultimazione dei lavori al Comune, emettendo il proprio certificato di regolare esecuzione (inviandolo sia al proprio committente che al Comune), dichiarando contestualmente a consuntivo l'importo delle opere eseguite e precisando se necessita l'accatastamento delle opere stesse. Il Comune provvede a nominare il collaudatore informando il committente.

Nel caso in cui il Comune non abbia provveduto alla suddetta nomina entro la fine dei lavori, il committente deve farne formale richiesta al Comune stesso.

L'accatastamento delle opere compete all'esecutore delle stesse, fatti salvi diversi accordi con il Comune.

11. Licenze d'uso per attività produttive e commerciali:

Sono fatte salve le vigenti disposizioni che regolamentano le specifiche materie.

Si prescrive che:

- gli elaborati tecnico/grafici che documentano le caratteristiche autorizzate delle unità immobiliari ai fini edilizi devono essere aggiornati e coincidenti con quelle allegate alle istanze e denunce per l'inizio di attività produttive e commerciali;
  - salve le diverse disposizioni, i titolari delle suddette istanze devono integrare la documentazione prevista entro i termini indicati nelle comunicazioni istruttorie del Comune e in ogni caso entro il termine massimo di 90 giorni, decorso il quale senza comunicazione al cuna, la richiesta si intende abbandonata in quanto non più d'interesse del titolare che la presentò.
- Anche in assenza segnalazioni da parte del Comune, la pratica viene archiviata d'ufficio in quanto non procedibile.

Il Richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di rilascio del certificato e/o del provvedimento richiesto, ovvero del suo accoglimento, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento ad eventuali obblighi contenuti nell'avviso suddetto ed al versamento di eventuali importi richiesti dal Comune per la redazione dell'atto.

Il mancato ritiro di ognuno dei suddetti provvedimenti conclusivi entro il termine massimo di 30 gg. dall'avvenuto avviso al Richiedente del loro rilascio, viene inteso dal Comune come disinteresse all'atto stesso, quindi comporta l'archiviazione del procedimento senza il rimborso di eventuali importi già versati dal Richiedente, oltre al recupero coatto delle spese materialmente sostenute dal Comune per la gestione del procedimento e la redazione dell'atto finale, fatti salvi maggiori importi previsti nelle tariffe del Comune.

## Sezione V - Efficacia degli atti

### Articolo 36 - Comunicazione del provvedimento.

1. Il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso d'emanazione del Permesso di Costruire e degli atti conseguenti alle richieste di cui agli articoli precedenti, o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di Permesso di Costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, previo assolvimento agli obblighi contenuti nell'avviso, oltre a quelli previsti dagli articoli 16 e

19 del DPR 380/01 inerenti il pagamento del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso di ritardati pagamenti si applicano le sanzioni previste dall'art. 42 del DPR 380/01 ovvero quelle della vigente legislazione, oltre, ove competenti, quelle per la violazione ai regolamenti comunali. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della LR 60/77.

3. L'assenza della comunicazione del provvedimento non necessariamente comporta la formazione del silenzio-rifiuto sull'istanza previsto nell'art. 20 del DPR 380/01 in quanto il provvedimento potrebbe essere stato rilasciato, ma non comunicato, oppure potrebbe non essere stato rilasciato nei termini pur sussistendo i presupposti per l'accoglimento dell'istanza formulata.  
Il richiedente, in assenza di comunicazioni relative alla conclusione di un procedimento perfezionato e completo della documentazione prescritta, può chiedere oltre ai termini temporali assegnati per l'emanazione dell'atto il rilascio dello stesso. Il rilascio dell'atto sostituisce il diniego formatosi con il silenzio-rifiuto.

#### **Articolo 37 - Pubblicazione dei provvedimenti**

1. Il Permesso di Costruire è efficace a seguito dell'assolvimento degli obblighi previsti e a seguito della corresponsione del contributo relativi. Dell'avvenuto rilascio viene data notizia al pubblico tramite affissione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi. La pubblicazione è atto dovuto e deve essere effettuata di norma contestualmente all'avviso di emanazione del provvedimento, e comunque non oltre tre giorni dalla data dello stesso.
2. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.
3. Sono altresì oggetto di pubblicazione ai sensi delle vigenti normative e delle procedure in esse descritte i provvedimenti d'esame e definizione dei procedimenti urbanistici (adozione ed approvazione dei piani esecutivi e delle varianti urbanistiche).

### **CAPO III**

#### **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

##### **Sezione I - Conferenza dei servizi**

#### **Articolo 38 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune.**

1. Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne al Comune, il Responsabile del Procedimento o, in sua sostituzione, il responsabile della struttura organizzativa preposta o il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica, può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, in alternativa alla formulazione di richieste di parere dirette alle singole strutture.
2. La convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto - anche tramite "sistema informatico", ai Responsabili delle strutture interessate almeno 7 giorni prima della data stabilita, tenendo conto dei termini previsti per la conclusione del procedimento.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.  
I progetti oggetto di esame vengono consegnati in copia alle strutture convocate oppure si dà loro avviso della disponibilità di copie per la preventiva consultazione.
4. Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di Servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal Responsabile del Procedimento sopra indicato tra i collaboratori della struttura organizzativa preposta, e assumono il carattere di provvedimento definitivo o conclusivo dell'istruttoria a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisionale rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti. Nel caso in cui la conferenza sia presieduta da un dirigente preposto all'emanazione del provvedimento oggetto della conferenza, il verbale assume valore di provvedimento nel caso di conferenza decisionale e deve essere pubblicato nelle forme previste per acquisire piena efficacia.
6. Per l'esecuzione di opere di pubblico interesse da parte di privati in base a preventivi accordi con il Comune, ad esempio per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri relativi, l'approvazione del progetto deve essere ratificata dalla Giunta Comunale per costituire l'equipollenza di Permesso di Costruire.

#### **Articolo 39 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse.**

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal Responsabile preposto alla struttura organizzativa competente, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione Comunale procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo e deve essere pubblicato nelle forme previste per acquisire piena efficacia.

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal Responsabile della struttura organizzativa competente.

## **Sezione II - Sportello Unico**

### **Articolo 40 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

1. Lo Sportello Unico per le Attività Produttive disciplina la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa, così come normato dal DPR n. 447/1998, dal D. Lgs n. 112/1998 e testi collegati ai quali si rinvia.

### **Articolo 41 - Sportello Unico per l' Edilizia (SUE)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, si occupa di tutti i rapporti fra il privato, l'Amministrazione Comunale e, ove occorra, le altre Amministrazioni pubbliche, tenute a pronunciarsi in ordine alle richieste di intervento edilizio oggetto della richiesta di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Comunicazione per cambio di destinazione d'uso, riferito ad attività non produttive.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura competente e responsabile che 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 36, 38 e 46 del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
  - d) 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 L. 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
  - e) al rilascio dei permessi di Costruire, dei Certificati di Agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni di provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
  - f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del testo unico.
3. 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 16, comma 1;
  - b) il parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. Il procedimento amministrativo per il rilascio del Permesso di Costruire è unico.  
A tal fine è indetta una Conferenza interna dei servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso comunque denominati di competenza comunale, i responsabili degli uffici, servizi comunali e, se necessario, di aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.
5. La Conferenza interna è presieduta dal Responsabile del Procedimento.
6. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
7. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale; il verbale della conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.
8. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e dagli altri partecipanti.
9. Una Conferenza dei servizi con efficacia istruttoria o decisionale (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione comunale competenti al rilascio di atti di assenso comunque denominati interessanti l'intervento.
10. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
  - a) 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 21, 23, 24, e 151 del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del D. Lgs 29 ottobre 1999, n. 490;
  - c) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
  - d) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie;
  - e) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394

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

### **Articolo 42 - Parere preventivo**

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o d'ampliamento di edifici esistenti, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
  - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
  - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
  - e) dichiarazione firmata dal Progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle NTA del P.R.G. ed al Regolamento Edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione Edilizia per un esame preliminare.
3. La Commissione Edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
4. Nel caso in cui la Commissione Edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.
5. Il parere preventivo per le proposte di Piano Attuativo di cui all'art. 12 del presente Regolamento rientra nelle finalità di cui sopra.

### **Articolo 43 - Indicazioni interpretative**

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

## **CAPO IV - Accesso ai documenti**

### **Sezione I - Fonti normative e procedimento per la visione ed il rilascio di copie**

#### **Articolo 44 - Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D. Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico - edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a provvedimenti urbanistico - edilizi e paesistico - ambientali rilasciati.
3. Si fa riferimento anche al Regolamento comunale per l'accesso agli atti, oltre che alle previsioni dell'art. 4, comma 2 del DPR 380/01.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

#### **Articolo 45 - Casi di esclusione e di differimento dell'accesso agli atti.**

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

scenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal Responsabile del Procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

#### **Articolo 46 - Modalità di accesso ai documenti**

1. L'accesso ai documenti amministrativi relativi allo Sportello Unico per l'Edilizia, ove non richiesto dai titolari degli immobili, deve avvenire mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio Protocollo oppure allo Sportello Unico per l'Edilizia stesso.
2. L'ufficio che detiene il fascicolo richiesto provvede a comunicare al richiedente le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
3. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.
4. La richiesta di accesso può essere formulata su moduli disponibili presso gli uffici comunali e, in ogni caso, deve contenere:
  - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
5. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
6. Il Responsabile del Procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.
7. Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

#### **Articolo 47 - Procedimento per la consultazione e il rilascio di copie degli atti**

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.
2. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
3. Su espressa domanda del richiedente può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
4. Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari pubblici che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## **CAPO V - Vigilanza, repressione delle violazioni e sanzioni**

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

#### **Articolo 48 - Sanzioni edilizie ed urbanistiche**

1. Le sanzioni urbanistico - edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del DPR 380/01:
  - a) art. 24, assenza del certificato di agibilità;
  - b) art. 27, vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia;
  - c) art. 30, lottizzazioni abusive;
  - d) articoli. 31 e 34, opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, in parziale difformità;
  - e) art. 33, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità;
  - f) art. 35, interventi abusivi su suoli di proprietà di enti locali;
  - g) art. 37, interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia d'inizio attività;
  - h) art. 38, interventi eseguiti in base a permesso annullato;
  - i) articoli 39 e 40, annullamento del Permesso di Costruire, sospensione o demolizione degli interventi da parte della Regione;
  - j) art. 41, demolizione di opere abusive;
  - k) articoli 42 e 43, ritardato o messo versamento del contributo di costruzione; riscossione;
  - l) art. 45, norme relative all'azione penale.
2. Per le violazioni relative ad interventi soggetti a Comunicazione ai sensi della LR 1/01 si applicano le sanzioni di cui all'art. 3 della LR1/01.
3. Le sanzioni urbanistico - edilizie sono irrogate, in base alle competenze, dal Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica.

#### **Articolo 49 - Sanzioni paesaggistiche**

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39.

2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata a cura degli uffici preposti (a livello comunale, il Servizio Edilizia e Urbanistica; a livello provinciale e regionale, gli uffici dalle stesse indicati) l'assenza di danno ambientale. I criteri per l'irrogazione delle sanzioni, previste dall'art. 15 della legge 1497/39 e dall'art. 9, 3° comma, della legge 47/85, nonché quelli per il rilascio delle certificazioni di assenza di danno ambientale sono contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n. 42 del BURL del 17 ottobre 1997, sezione I, capitolo III, § 3.2.

## **Sezione II - Fasi del procedimento di valutazione e sanzionatorio**

### **Articolo 50 - Avvio del procedimento, fase istruttoria e irrogazione sanzione.**

1. Il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica provvede, per il tramite del Responsabile del Procedimento, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali parti interessate facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
  - a) l'identificazione del Responsabile del Procedimento, l'ufficio di riferimento e le modalità di accesso agli atti;
  - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - c) l'indicazione dei termini per la presentazione di eventuali memorie e controdeduzioni.
3. Tramite la controdeduzione, l'interessato può chiedere la sanatoria in base all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 e 37 del DPR 380/01 presentando specifica domanda ai sensi del presente regolamento corredata del rilievo delle opere eseguite in assenza di adeguato titolo abilitativo, corredato della documentazione necessaria.
4. Il Responsabile del Procedimento, valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili parti interessate, individua il tipo di sanzione da applicare e lo comunica al Responsabile del Settore preposto.
5. La sanzione è irrogata dal Responsabile mediante apposito provvedimento ordinatorio che deve contenere:
  - a) generalità del trasgressore;
  - b) tipo di illecito accertato, desunto dall'eventuale descrizione dell'accertamento;
  - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d) indicazione di azioni sostitutive da parte del Comune in caso d'inerzia del trasgressore;
  - e) eventuale indicazione circa la possibilità che il Comune acquisisca a titolo gratuito gli immobili oggetto dell'abuso edilizio in base alla vigente normativa;
  - f) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - g) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - h) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
6. All'atto, ove non riassunto nel contenuto del provvedimento, va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
7. Il Responsabile del Procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato, dalla cui data decorrono i termini per l'adempimento.

### **Articolo 51 - Fase d'esecuzione d'ufficio**

1. Il Comune di Cabiata, in base alla legge ed all'obiettivo di preservare il territorio e di consentire l'edificazione e l'organizzazione dello stesso nel rispetto della pianificazione e dei Regolamenti emanati in materia di edilizia, di territorio, d'igiene e di tutela ambientale, promuove la vigilanza sull'attività urbanistica - edilizia ed attua la repressione dei fenomeni d'abuso, intervenendo a spese dei trasgressori in caso di loro inerzia.
2. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni di demolizione o di ripristino, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla legge e sopra richiamate.
3. Il Responsabile del Procedimento verifica se sono presenti le condizioni per l'acquisizione gratuita al Comune degli immobili abusivi non demoliti e provvede conseguentemente alla predisposizione degli atti necessari.
4. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, riservandosi di richiedere il risarcimento del danno ambientale e materiale subito.

### **Articolo 52 - Accertamento di conformità**

1. Per gli interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di Denuncia di Inizio Attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, del DPR 380/01 o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 31, comma 3, articolo 33, comma 1, ed articolo 34, comma 1 del DPR 380/01, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del DPR 380/01. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal Permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata moti-

vazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

### **Sezione III: Responsabilità delle violazioni**

#### **Articolo 53 - Responsabilità**

1. Il Titolare del Permesso di Costruire e della DIA, il Committente ed il Costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistico - edilizia, alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti, alle prescrizioni contenute nei permessi di costruire, ai fini e per effetti previsti dal DPR 380/01 ed alle norme sopra richiamate. Essi sono pertanto solidalmente tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie ed alle spese per l'esecuzione in danno nel caso di demolizione di opere abusive, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il Progettista delle opere, con particolare riferimento alla DIA ed alle autocertificazioni ed alle dichiarazioni volte ad asseverare la conformità alle norme, assume la qualifica di esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi del codice penale, è quindi responsabile della veridicità di quanto asseverato e, in caso di dichiarazione non veritiera, è passibile delle sanzioni previste dalla legge, oltre che alla segnalazione al competente ordine professionale da effettuarsi a cura del Responsabile del Procedimento e/o del Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica.
3. Il Direttore dei Lavori che accerti la violazione alle prescrizioni del Permesso di Costruire o della DIA è tenuto a contestarla agli altri Soggetti responsabili, invitandoli a sospendere i lavori irregolari ed a ripristinare le opere in conformità al progetto approvato. Contestualmente egli deve fornire al referente dello Sportello Unico una motivata segnalazione delle violazioni accertate, verificando se le difformità equivalgono a variazione essenziale del progetto e, in tal caso, rinunciare all'incarico. In mancanza di tali segnalazioni, in presenza di violazioni o difformità rispetto ai permessi per costruire rilasciati o acquisiti tramite DIA, il Direttore dei Lavori è solidalmente responsabile delle violazioni attuate e passibile delle sanzioni previste dall'art. 29 del DPR 380/01.

## **TITOLO II - LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **CAPO I - Composizione e nomina**

#### **Sezione I - Composizione, nomina e durata**

##### **Articolo 54 – Composizione**

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo. Essa è composta dal Presidente, componente di diritto (Sindaco o Assessore delegato) e da sei componenti, così individuati:
  - a) ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 18/97, due Architetti o Ingegneri paesaggisti esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. Essi sono componenti ordinari e partecipano a tutte le sedute. La Commissione Edilizia non può deliberare validamente nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia paesistico-ambientale in assenza di detti membri, ovvero in assenza del loro parere preventivo sottoscritto in base alle previsioni della L.R. 18/87;
  - b) due soggetti dotati di professionalità tecnica (Architetti, Ingegneri in materia edile, impiantistica, ambientale o paesaggistica, Geometri, Periti edili, impiantisti o agrari, o altre professionalità equipollenti) risultante da curriculum, di cui uno esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, LR 20 febbraio 1989, n. 6 scelto in base ad un curriculum che comprovi l'esperienza nella materia sopra trattata;
  - c) tre rappresentanti del Consiglio Comunale con comprovata esperienza in materia urbanistica, edilizia e ambientale, di cui uno senza diritto di voto a rotazione.Fanno parte della Commissione Edilizia, senza diritto di voto:
  - d) ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961 n. 469, dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
  - e) dal responsabile del Servizio d'Igiene Ambientale dell'ASL o suo delegato.
  - f) uno dei rappresentanti del Consiglio Comunale a rotazione di cui alla precedente lettera c).
2. La Commissione Edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
3. Alla Commissione, su invito del Presidente, possono intervenire i tecnici preposti alla relazione dei progetti specifici di loro competenza, siano dipendenti comunali o professionisti esterni.

##### **Articolo 55 - Nomina e designazione**

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostitutivi, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli articoli 57 e 58 del presente Regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere analogo profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione Edilizia.
4. Durante la sua prima seduta la Commissione nomina al proprio interno il vicepresidente.

## **Articolo 56 - Durata e scadenza**

1. La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
2. I componenti non possono essere nominati più di due volte consecutive.
3. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione, che deve essere nominata entro 120 giorni dall'insediamento della Giunta Comunale.

## **Sezione II - Casi di incompatibilità e di decadenza**

### **Articolo 57 - Incompatibilità**

1. La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile:
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti, inerente le materie oggetto di esame da parte della Commissione stessa;
  - con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia.

### **Articolo 58 - Conflitto d'interessi - decadenza.**

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione Edilizia. Nel caso di astensione di uno o più componenti interessati, la votazione della Commissione è legale anche se non è costituito il numero minimo dei presenti sopra previsto.
3. I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 57 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.
4. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di due riunioni consecutive della Commissione Edilizia. Per "assenza ingiustificata" s'intende che non è stata preventivamente avvisata la segreteria della Commissione.
5. Il Presidente è competente a contestare l'assenza: il componente contestato ha 10 gg. per controdedurre; entro i successivi 20 gg. la Giunta Comunale si pronuncia ed assume gli atti conseguenti.

## **CAPO II - Le attribuzioni**

### **Sezione I - Individuazione delle attribuzioni**

#### **Articolo 59 - Attribuzioni della Commissione**

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia, ambientale e dell'ornato.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione Edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente Regolamento sono individuati nel successivo art. 60.
4. Nel caso in cui la Commissione Edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

#### **Articolo 60 - Pareri obbligatori e facoltativi - esclusione dal parere.**

1. Il parere della Commissione Edilizia è richiesto per:
  - a) rilascio del Permesso di Costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo punto 2;
  - b) rilascio della sanatoria di cui all'accertamento di conformità in base all'art. 36 del DPR 380/01;
  - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
  - d) parere ex art. 32, L. 47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
  - e) autorizzazioni e sanzioni paesistico - ambientali di cui alla L.R. 18/97;
  - f) progetti preliminari per la valutazione dei tipi edilizi di cui all'art. 98 del presente regolamento;
  - g) progetti comportanti specifiche valutazioni d'ornato e di composizione.
2. Il parere della Commissione Edilizia può essere richiesto nei seguenti casi:
  - a) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;

- b) interventi di arredo urbano;
  - c) interventi sul verde pubblico;
  - d) Denunce di Inizio attività aventi le implicazioni di cui alla lettera g) del punto 1.
3. E' esclusa la necessità di acquisire il parere della Commissione Edilizia nei seguenti procedimenti:
- a) Denuncia di Inizio Attività (DIA);
  - b) interventi assoggettati a Permesso di Costruire, nelle seguenti ipotesi:
    1. ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
    2. realizzazione di recinzioni non di pertinenza non ricadenti in zone vincolate ai sensi delle leggi n. 1089/39 e 1497/39;
    3. proroga del Permesso di Costruire;
    4. voltura del Permesso di Costruire;
    5. diniego al Permesso di Costruire quando lo stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico - ambientali;
    6. carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego al rilascio del permesso per incompletezza del fascicolo;
    7. progetti privi di problematiche d'ordine estetico - morfologico che, esaminati dall'ufficio comunale competente, siano risultati del tutto conformi alle norme particolari previste dallo strumento urbanistico generale per l'elaborazione e redazione nello specifico dei singoli progetti;
    8. varianti in corso d'opera che non incidono significativamente sui parametri morfologici e dimensionali del progetto originario.
4. Il parere della Commissione Edilizia è inoltre escluso nei casi non espressamente previsti dal presente Regolamento.
5. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione Edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi

### **Sezione III - Ambito di valutazione -**

#### **Articolo 61 - Modalità di valutazione della Commissione Edilizia.**

1. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente art. 60 che le vengono sottoposti dal Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del Responsabile stesso.
2. La Commissione Edilizia, ascoltata la relazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o di altro soggetto delegato, in merito all'istruttoria della pratica, valuta nell'ordine i seguenti argomenti:
  - a) esame degli esiti dell'istruttoria tecnica della pratica edilizia; qualora espressamente richiesto dal Responsabile del Servizio, la Commissione potrà esprimersi anche in merito all'applicazione o interpretazione dei dettati normativi;
  - b) ammissibilità dell'intervento in merito alla compatibilità con gli elementi del paesaggio e dell'ambiente (verifica globale sull'intera proposta); aspetti edilizi e architettonici in genere.
3. Nell'esame dei progetti 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.
4. In particolare la Commissione Edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente Regolamento, degli Allegati e dei Piani di settore di cui all'art. 1, valuta:
  - a) l'impatto estetico - visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico - ambientali vigenti.
5. In ogni caso il parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

#### **Articolo 62 - Modalità di valutazione ai fini della Autorizzazione Paesaggistica.**

1. La Commissione Edilizia, con la presenza dei due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della LR 9 Giugno 1997 n. 18, ovvero in presenza del loro parere sottoscritto, 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 sub- delega deliberati dalla Giunta regionale 16 nonché agli altri atti di natura paesistica.

## **CAPO III - Funzionamento**

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

#### **Articolo 63 - 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. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con

raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax o posta elettronica.

3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
4. Nel caso in cui la Commissione Edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzativi e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 7 e dall'art. 15 della L. 1497/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

#### **Articolo 64 - Ordine del giorno**

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 2 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**

#### **Articolo 65 - Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Affinché le sedute della Commissione Edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché la metà 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. Il Comandante dei Vigili del Fuoco ed il responsabile del servizio igiene ambientale dell'ASL, o i loro delegati, non concorrono alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
4. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. In caso di astensione per conflitto d'interesse si rinvia alle prescrizioni dell'art. 58.  
La seduta è valida anche qualora uno dei componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici debba astenersi nel corso della seduta.
6. Alle sedute possono partecipare i dipendenti comunali che hanno compito d'istruttoria delle pratiche esaminate, al fine di fornire una migliore illustrazione delle stesse: essi hanno ruolo di relatori del progetto e non possono partecipare alla formazione ed alla votazione del parere.

#### **Articolo 66 - Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale**

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

#### **Articolo 67 - Pubblicità delle sedute**

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

#### **Articolo 68 - Verbali di riunione**

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un dipendente comunale (es. Responsabile o addetto alla struttura competente) ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un dipendente comunale questi non ha diritto di voto.
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. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 66.

## **Articolo 69 - Sopralluogo**

1. E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. In casi eccezionali la Commissione Edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

## **Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune**

### **Articolo 70 - Rapporto tra Commissione Edilizia e strutture organizzative comunali**

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

## **Titolo III**

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

### **CAPO I - Ambiente Urbano**

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

##### **Articolo 71 - Spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Gli spazi aperti, pubblici e di uso pubblico, insieme con gli spazi privati e le costruzioni, indipendentemente dalla loro collocazione urbana, sono elementi costitutivi del paesaggio.
2. Le norme di cui al presente Capo si applicano anche agli spazi privati, in quanto concorrono a determinare la qualità dell'ambiente urbano in termini sia paesaggistici che ecologico - ambientali.

##### **Articolo 72 - Disciplina del verde degli spazi pubblici, di uso pubblico e privato**

1. La sistemazione a verde degli spazi verdi pubblici o di uso pubblico è regolata dallo specifico "Regolamento per la tutela del verde pubblico e privato" e dal "Regolamento d'uso del verde pubblico", ai quali si rimanda, nonché dalle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici e dal successivo art. 93 oltre che dagli Allegati B e C al presente Regolamento.

##### **Articolo 73 - Decoro degli spazi pubblici e 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 ispezione e ripristino, 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, privi qualità architettonica e compositiva; in caso di frontespizi ciechi preesistenti 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. Sono promosse e salvaguardate le opere che identificano dei luoghi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano. Per l'esecuzione di queste opere è prevista la semplice comunicazione al Comune, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto, con inizio delle opere decorsi 10 gg. dalla presentazione della stessa all'Ufficio protocollo del Comune.
5. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

##### **Articolo 74 - Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, costituiscono parte integrante nella qualificazione dell'ambiente urbano e non devono configurarsi quali sovrastrutture estranee al carattere dei luoghi sono disciplinati dall'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 dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifi-

ci soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

4. L'installazione delle insegne devono essere conforme anche alle prescrizioni di carattere morfologico di cui all'Allegato C al presente Regolamento.

#### **Articolo 75 - 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, oltre a disposizioni specifiche dell'eventuale Regolamento Viario comunale.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso dell'Amministrazione Comunale.
3. La loro realizzazione, sia in forma provvisoria che permanente, è valutata tenendo conto dell'utilità pubblica del servizio svolto, della compatibilità delle dimensioni in relazione alla loro definizione stessa e con riferimento agli elementi connotativi del contesto in cui devono essere inseriti.
4. L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del Codice della Strada, è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire. Le norme in materia di igiene e sanità ad integrazione di quanto stabilito nel presente Regolamento Edilizio sono di competenza del Regolamento Locale di Igiene.
5. La superficie dei chioschi da destinare all'esercizio di attività commerciali posti su area pubblica non può superare i m<sup>2</sup> 20 di superficie coperta.
6. Per i chioschi adibiti ad attività commerciali per la somministrazione di bevande e prodotti similari, l'eventuale superficie da destinare a tavoli all'aperto dovrà avere caratteristiche e dimensioni compatibili con il contesto in cui si inserisce e sarà definita caso per caso. Tale superficie non potrà essere recintata in modo alcuno con elementi fissi né essere pavimentata con massetto di cemento o asfalto. Le eventuali pavimentazioni debbono essere realizzate con elementi prefabbricati (in cemento, in legno, in elementi metallici) posti in opera di norma a secco e facilmente rimovibili. Per le attività commerciali di tipo alimentare la superficie di vendita deve essere contenuta all'interno della superficie coperta.
7. I chioschi debbono essere realizzati di norma in arretramento di almeno m 3,00 dal filo stradale o dai marciapiedi e comunque in posizione tale da non arrecare intralcio o pericolo alla circolazione stradale, veicolare e ciclo-pedonale, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada. Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente comma, sono di competenza del Regolamento del Piano Urbano del Traffico.
8. L'Autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico sarà dichiarata decaduta per gli impianti che risulteranno inattivi per oltre otto mesi consecutivi. A seguito della decadenza dell'Autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico, è fatto obbligo al titolare o suoi aventi causa di rimuovere a proprie spese gli impianti in disuso. Il periodo di inattività di mesi 8 potrà essere derogato solamente per particolari attività a carattere stagionale.

#### **Articolo 76 - Marciapiedi, passaggi pedonali**

1. Le strade, di norma, devono essere dotate di marciapiedi, su ambo i lati, sopraelevati di 8 - 15 cm. rispetto al piano stradale. I percorsi pedonali, se realizzati a raso, devono essere protetti, e comunque chiaramente distinti dalla carreggiata mediante l'uso di materiali diversi. Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del Regolamento del Piano Urbano del Traffico.
2. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di m 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L. 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni, del D.M. 236/89 e della LR 20 febbraio 1989, n. 6). L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello dovrà essere compreso tra 2 e 3 cm. Sono ammesse deroghe alle dimensioni di cui sopra a fronte di manifeste impossibilità di realizzazione, assicurando comunque un'adeguata alla soluzione per la fruizione da parte di utenti disabili.
3. I nuovi marciapiedi e le manutenzione di quelli esistenti devono essere realizzati secondo le norme UNI CNR, con pavimentazione antidrucciolevole realizzata con massetto continuo di cls di adeguato spessore con finitura superficiale colorata in pasta, ovvero con masselli autobloccanti certificati per le caratteristiche d'uso e garantiti antidrucciolevoli, posti in opera a secco su adeguato sottofondo onde favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione, sostituzione ed intervento relative alle eventuali reti tecnologiche sottostanti. Per i marciapiedi rialzati, il cordolo di contenimento deve essere realizzato in materiale lapideo naturale o artificiale; i cordoli in calcestruzzo vibrocompreso, leggermente armati, con superficie lisciata, potranno essere impiegati solo nelle aree esterne agli ambiti morfologici 1 e 2 di cui all'Allegato B del presente Regolamento. Negli ambiti 1 e 2 di cui sopra è ammessa la formazione di percorsi pedonali a raso, realizzati alla medesima quota della sede veicolare eventualmente delimitati mediante appositi elementi di arredo urbano (colonnine, catene, paracarri e similari), quali dissuasori della sosta è purché la dislocazione di tali elementi garantisca la massima sicurezza ai pedoni e non inibisca la pulizia meccanica degli spazi.

E' fatto obbligo di limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterri, sottofondi.

4. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nell'orario notturno, ed evidenziati in ogni caso.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi pedonali preferenziali per l'accesso a spazi ed edifici pubblici e di uso pubblico tramite attraversamenti della sede stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale finalizzati anche alla limitazione della velocità.

#### **Articolo 77 - Percorsi ciclabili**

1. Il Comune di Cabiata incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (art. 3, LR 65/89, e L. 19 ottobre 1998, n. 366).  
Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del "Piano Urbano del Traffico" e del "Piano delle Piste Ciclabili" in conformità a quanto contenuto nel "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con Deliberazione n. VI/47207 del 22 Dicembre 1999.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere di norma la larghezza minima di m 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere di norma la larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.  
La sezione minima, maggiorata di 20 cm per lato, deve essere sgombra da qualsiasi oggetto per una altezza minima di m 2,30.
3. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano. Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate.
4. La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile. Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti. Nel caso in cui venisse utilizzato lo stesso materiale, la individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione.  
In via eccezionale dove non risulterebbe possibile alcuna soluzione congruente con i disposti dei precedenti capoversi, è consentita la delimitazione con segnaletica orizzontale, purché fluorescente e purché integrata da opportuni catarifrangenti fissati alla pavimentazione
5. E' fatto obbligo di limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterrati, sottofondi e manto d'usura

#### **Articolo 78 - Strade e pavimentazioni stradali**

1. In relazione alla classificazione della rete stradale operata dal Piano Urbano del Traffico, devono essere definite le caratteristiche tecniche per la costruzione, ovvero manutenzione della stessa.  
I materiali da impiegare per la costruzione di nuove strade o per la modifica o ripavimentazione della rete esistente (sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati.  
Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del "Regolamento Fognatura e Impianti a Rete", del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.), del "Piano Urbano del Traffico", del "Piano dei Parcheggi", del "Piano delle Piste Ciclabili".
2. I progetti di nuove strade e quelli di modifica o di ripavimentazione della rete esistente devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, della forma, dimensione e tessitura delle pavimentazioni, lapidee naturali od artificiali, nonché dei manufatti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
3. I progetti, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre:
  - limitare l'impiego di materiali inerti naturali esclusivamente ai casi in cui non siano reperibili sul mercato locale materiali riciclati idonei per la realizzazione di rinfianchi, rinterrati, sottofondi;
  - prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, energia elettrica, cavi telefonici ecc.) e costruite in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e riparazione;
  - prevedere, dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, cabine telefoniche, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
  - distinguere, attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
  - evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione od altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza, nel rispetto delle norme stabilite dal Codice della Strada.
4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici scabre, ottenute mediante lavorazioni specifiche (es. bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, fiammatura).
5. Allo scopo di eseguire interventi sulle reti tecnologiche interrati o scavi per la formazione di piani interrati che interessano, seppur temporaneamente lo spazio pubblico, dovrà essere presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso l'Ufficio Tecnico Comunale LL.PP. apposita domanda. L'autorizzazione ad eseguire la manomissione della pavimentazione stradale sarà concessa solo a seguito di versamento di idonea cauzione, determinata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico LL. PP, a garanzia del regolare ripristino. tale cauzione sarà svincolata dall'Ufficio Ragioneria del Comune solo a seguito dell'accertamento, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale LL. PP, della regolarità dell'esecuzione delle opere.
6. La rottura del manto di pavimentazione stradale, se bituminoso, dovrà avvenire mediante taglio dell'area di scavo e successiva asportazione del materiale di pavimentazione; quest'ultimo dovrà essere immediatamente allontanato dal cantiere.  
Nelle zone ove esistono pavimentazioni non bituminose (blocchi, lastre in pietra, masselli di calcestruzzo), si dovrà procedere alla Preventiva rilevazione fotografica dei luoghi, alla rimozione manuale degli elementi della pavimentazione e quindi all'accatastamento per il successivo riutilizzo degli stessi con sostituzione degli elementi eventualmente ammalorate durante i lavori.
7. Le pavimentazioni potranno essere ripristinate a seguito del rinterro degli scavi mediante idoneo terreno naturale rullato, eventualmente proveniente dallo scavo stesso se idoneo.

A completamento del riempimento, dovrà essere ripristinata la massicciata stradale mediante terra stabilizzata, rullata e costipata, per uno spessore di almeno cm 30 sino a rifiuto secondo norme AASHO e CBR.

In caso di ripristino di pavimentazione bituminosa, dovrà poi essere eseguito il ripristino del tout-venant bituminoso per uno spessore di almeno cm 10.

Successivamente, sarà ripristinato lo strato di collegamento -binder- dello spessore minimo di 4 cm, qualora lo stesso costituisca parte integrante del pacchetto di pavimentazione esistente, quindi si dovrà procedere al ripristino del tappetino d'usura, per uno spessore minimo di cm 3 o superiore se preesistente, previa fresatura delle zone a margine dello scavo per un'ampiezza non inferiore a m. 2,00 lungo ciascun lato, così da consentire il corretto raccordo tra la pavimentazione esistente ed il ripristino. In casi particolari, è facoltà degli uffici comunali disporre l'esecuzione del tappetino d'usura per ampiezze superiori, fino all'intera larghezza della sede stradale.

L'esecuzione dei ripristini del tappetino d'usura potrà avvenire esclusivamente con condizioni climatiche che ne garantiscano la durabilità e comunque secondo le disposizioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Il ripristino di pavimentazioni non bituminose dovrà essere eseguito con tecniche identiche a quelle impiegate per la posa originaria della pavimentazione, salvo diverse specifiche prescrizioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

8. E' consentita l'esecuzione di interventi d'urgenza, anche in assenza di idonea domanda, a condizione che sia avvertito il personale di turno del Comune mediante numero telefonico di emergenza.

Il primo giorno utile successivo all'intervento di emergenza, occorrerà presentare regolare domanda, con le modalità previste.

#### **Articolo 79 - Spazi porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico, ove ammessa dalle norme di cui all'Allegato A (ambiti morfologici) e all'Allegato B (specifica dei caratteri ambientali e morfologiche degli interventi), deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso prevalente.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

2. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare l'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità ai sensi delle vigenti disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. Gli spazi porticati di proprietà privata, asserviti perpetuamente al pubblico passaggio devono essere pavimentati e dotati di adeguato impianto di illuminazione; materiali e manufatti dovranno essere espressamente accettati dagli organi competenti del Comune. I costi di manutenzione, gestione, e di qualunque altra natura derivanti dall'uso pubblico degli spazi porticati sono in capo al soggetto possessore a qualunque titolo.

#### **Articolo 80 - Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, cantieri o depositi ad essi correlati, deve chiedere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed è vincolata al versamento di un deposito cauzionale o di una garanzia fidejussoria per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, motivata domanda di rinnovo. Scaduto il termine della autorizzazione senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della stessa ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti. In ogni caso vige tale disposizione al termine della durata della autorizzazione. L'occupazione del suolo pubblico, se interessante sedi stradali, dovrà recare apposita segnaletica, secondo le prescrizioni stabilite dal c.d. Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.
4. La autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

#### **Articolo 81 - Disciplina d'uso del sottosuolo pubblico**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari. Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del "Regolamento Fognatura e Impianti a Rete" e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per l'installazione ed esercizio dei 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. I manufatti di nuova formazione da realizzare nel sottosuolo, dovranno essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa e alle 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. Qualsiasi corpo edilizio interrato dovrà avere una quota di estradosso dell'ultimo solaio ribassata di almeno cm 100 se la superficie del soprassuolo è destinata ad essere pavimentata e di cm 150 nel caso fossero previste sistemazioni a verde.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte secondo le prescrizioni stabilite dal presente Regolamento.
7. Per una migliore economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, lungo le strade di nuova formazione, ovvero in concomitanza ad interventi di ristrutturazione delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

#### **Articolo 82 - Reti di servizi pubblici**

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali. In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione le tombature in genere, debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.  
Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del "Regolamento Fognatura e Impianti a Rete" e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi.
2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto, fatte salve quelle esistenti, sono di norma vietate. Qualora per motivate ragioni tecniche non fosse possibile l'interramento delle reti, le linee aeree ed i pali non dovranno costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici e non dovranno arrecare nocumento alla qualità tipologica ed architettonica degli edifici. Le linee aeree telefoniche ed elettriche interessanti ambiti non urbanizzati dovranno seguire tracciati scarsamente invasivi dei punti privilegiati della percezione del paesaggio
3. Le Aziende erogatrici di servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, ecc.) dovranno richiedere preventiva autorizzazione al Comune per l'uso del sottosuolo pubblico e trasmettere le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti.  
La planimetria delle reti nel sottosuolo dovrà essere obbligatoriamente aggiornata a seguito dell'ultimazione dei lavori e consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà alla conservazione della medesima.  
Qualsiasi modifica ed aggiornamento dovrà essere notificato all'Ufficio Tecnico Comunale.  
Qualora nell'esecuzione di scavi di qualsiasi genere si producessero danni a impianti a rete dislocati in modo difforme da quanto previsto dalle planimetrie di cui al comma precedente, gli oneri di riparazione resteranno a totale carico dell'ente proprietario della rete danneggiata.
4. L'esecuzione di opere che determinano il danneggiamento della sede stradale è soggetta alla normativa per il ripristino così come specificata dal precedente art. 78.

#### **Articolo 83 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi su suolo pubblico o di uso pubblico, fuori o entro terra, devono rapportarsi alle caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire in quanto pertinenza di unità immobiliari principali.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle fasce di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni stabilite dal Codice della Strada e dal P.R.G.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie misure di sicurezza.

#### **Articolo 84 - 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, nel rispetto dei seguenti criteri progettuali:
  - integrazione delle griglie con l'eventuale disegno della pavimentazione;
  - assenza di interazione tra le intercapedini sotterranee e le reti tecnologiche esistenti;
  - idoneo dimensionamento delle griglie sotto i carichi stradali competenti al tipo di strada;
  - assoluta non interferenza con il cordolo di delimitazione del marciapiedi;
  - larghezza, di norma, non superiore a cm 80;
  - interspazi tra gli elementi costituenti la griglia tali da impedire l'inciampo dei pedoni e la penetrazione dei ratti;
  - risparmio energetico e maggior efficienza energetica rispetto ad altre soluzioni tecnologiche
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. La realizzazione di intercapedini, e dunque di griglie, di interesse privato, è subordinata alla richiesta e all'ottenimento della concessione d'uso del sottosuolo pubblico: tale concessione di uso pubblico è soggetta a canone da determinarsi proporzionalmente alle dimensioni. A fronte di manifesti inconvenienti, la concessione d'uso del sottosuolo pubblico potrà essere revocata.  
Il Comune potrà rigettare la richiesta di realizzazione delle griglie per motivate ragioni di ordine estetico o per l'esistenza di controindicazioni per ragioni di sicurezza, in primo luogo idraulica. In caso di concessione d'uso del sottosuolo il Comune non sarà in nessun caso responsabile per eventuali danni occorsi a persone o cose a seguito di allagamenti e di qualsiasi altro evento calamitoso. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## Articolo 85 - Servitù pubbliche

1. A norma di legge o per ragioni di pubblica utilità il Sindaco ha la facoltà, previo avviso agli interessati, di applicare o fare applicare alle fronti delle costruzioni di qualsiasi natura i seguenti elementi:
  - cartelli in genere relativi alla toponomastica;
  - piastrine per indicazioni planimetriche e altimetriche relative alla posizione delle reti tecnologiche interrate;
  - apparecchi e cartelli di segnalazione stradale;
  - sostegni degli impianti per pubblici servizi.
2. A seguito dell'apposizione degli elementi di cui al comma 1, i Proprietari (o gli aventi titolo) delle fronti su cui sono apposti hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli in caso di distruzione loro imputabile.  
In caso di documentata necessità il soggetto privato interessato potrà richiedere lo spostamento degli elementi di cui al comma 1, a cura e spese dell'interessato.  
Nei casi di interventi edilizi sugli edifici esistenti tali da richiedere la temporanea rimozione di targhe e altri elementi applicati di interesse pubblico, il proprietario del fabbricato ha l'obbligo di conservazione degli elementi rimossi e quindi l'obbligo di ripristino a seguito della conclusione dei lavori.
3. L'apposizione di lapidi e fregi commemorativi, sia di iniziativa pubblica che privata, è autorizzata dal Sindaco subordinatamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale. I termini della corrispondente servitù saranno definiti di caso in caso.

## Sezione II - Spazi privati

### Articolo 86 - Accessi, passi carrabili e pedonali

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 Regolamento di Attuazione e individuati con segnali di divieto di sosta.  
Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello gravato da minore intensità di traffico.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 5,00  
Nei nuovi insediamenti produttivi la misura minima deve essere pari a m. 6,50 e in ogni caso deve essere verificata rispetto alla transitabilità da parte di mezzi pesanti preposti al servizio della produzione.  
I passi carrai dovranno essere progettati nel rispetto delle norme C.N.R. 150/92 e successivi aggiornamenti.  
I cancelli o portoni di accesso, se danno direttamente su pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli su, devono essere automatizzati.
4. Nel caso di ristrutturazione o riorganizzazione di un edificio adibito ad attività produttive, oppure nel caso di sub-ingresso di nuove attività sostitutive delle preesistenti nell'edificio stesso, se gli ingressi carrai esistenti hanno minori dimensioni rispetto a quelle sopra stabilite oppure inferiori alle esigenze specifiche, è obbligatorio adeguare i passi carrai esistenti alle previsioni del presente Regolamento.  
L'adeguamento deve essere eseguito prima dell'insediamento della nuova attività oppure prima della riapertura dell'attività ristrutturata.
5. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
  - nelle strade di rilevante importanza viabilistica, incluse in un apposito elenco definito dal Piano del Traffico Urbano, periodicamente aggiornato annualmente, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
  - nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con l'obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
6. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico é regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
  - nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di m. 4,50 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°;
  - nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
  - nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.
7. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni, cambi d'uso comportanti un incremento nella generazione di traffico veicolare, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e il ciglio stradale, inteso secondo le definizioni vigenti, ovvero all'allineamento della recinzione o della facciata. la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello diverso da quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50.
8. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità; la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità; la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m.
9. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.

10. 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 debbono essere adeguati alla presente Regolamento.
11. I passi pedonali dovranno essere arretrati di m 0,80 rispetto al ciglio esterno del marciapiedi o dal ciglio stradale nel caso in cui non esistesse marciapiedi.

#### **Articolo 87 - Strade private**

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.  
Per la costruzione delle strade private si applicano le disposizioni prescritte per le strade pubbliche.
2. Gli enti o i proprietari delle strade debbono provvedere:
  - a) alla manutenzione della pavimentazione e della illuminazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia volte a garantire la piena efficienza del sedime e del manto stradale;;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica stradale prescritta;
  - d) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Per l'immissione delle strade private sulle pubbliche vie si applicano le disposizioni in materia di passi carrai.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,50 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.
4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 6,75.
5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella 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.
5. Le prescrizioni di cui sopra si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o cambi di destinazione d'uso, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, al presente Regolamento, se compatibili con lo stato dei luoghi.

#### **Articolo 88 - Allacciamento alle reti fognarie**

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura e dall'Ente Gestore del servizio, che è il Consorzio idrico per la Tutela delle Acque del Nord Milano (CITANM).
2. Per gli immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
3. Per quanto attiene allo smaltimento delle acque pluviali e reflue, le norme in materia sono di competenza del "Regolamento Fognatura e Impianti a Rete" e del Piano Urbano Generale dei Sottoservizi (P.U.G.S.), ai quali si rinvia.  
In ogni caso non è ammesso lo smaltimento delle acque dei pluviali su suolo pubblico.

#### **Articolo 89 - Allacciamento alle reti impiantistiche, antenne e parabole, apparecchiature tecnologiche**

1. Nella costruzione e ristrutturazione degli edifici, 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. Altresì deve essere di norma garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
2. L'installazione di antenne paraboliche, e delle antenne in generale per emissioni di radiofrequenza e radiodiffusione, deve rispettare i seguenti criteri:
  - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;
  - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve rispettare criteri di sicurezza, di decoro, dell'estetica dell'edificio e del contesto urbano;
  - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
  - f) le antenne ed i relativi apparati devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - h) le antenne paraboliche non possono essere installate all'esterno di balconi, terrazzi e comunque in posizione visibile dalla strada e da spazi pubblici e di uso pubblico ;
3. L'installazione di apparecchiature per riscaldamento (caldaie murali) e la climatizzazione (unità esterne), dei locali comunque destinati, deve rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
  - a) Codice Civile in materia di distanza dai confini, aperture ecc.;
  - b) norme in materia di sicurezza, di inquinamento atmosferico e impatto acustico;
  - c) tutelare il decoro e l'estetica dell'edificio, anche in riferimento alla tutela di beni storico - ambientale ed al contesto urbano;
  - d) rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - e) le unità esterne non possono essere installate in facciata, all'esterno di balconi, terrazzi e comunque in posizione visibile dalla strada e da spazi pubblici e di uso pubblico;
4. L'installazione di pannelli per la captazione dell'energia solare per uso domestico (pannelli solari termici o fotovoltaici), è consentito, di norma, sulla copertura seguendo il profilo del tetto e sulle facciate degli edifici senza determinare alcuna alterazione geometrica dello stesso, o in posizione isolata. Tali attrezzature sono da considerarsi volumi tecnici e la loro installazione è soggetta a Denuncia

di Inizio Attività.

I pannelli dovranno essere collocati secondo il principio di minimizzazione della loro visibilità, nella massima armonia possibile con l'impianto architettonico degli edifici, fermo restando la garanzia delle prestazioni.

Le medesime norme di cui ai precedenti capoversi si applicano anche ad altre analoghe apparecchiature (collettori, muri ad inerzia termica, serbatoi, pompe di calore etc.), comunque volte allo sfruttamento dell'energia solare.

## **Articolo 90 - Recinzioni**

1. I progetti di recinzione devono essere valutati, in relazione ai contenuti del presente articolo e degli Allegati B e C al Regolamento, al fine di conseguire la migliore omogeneità ed integrazione lungo i fronti stradali, allo scopo di minimizzare le negatività indotte sul paesaggio urbano, integrandone i caratteri edilizi e morfologici, in conformità agli indirizzi degli Allegati A e B.
2. L'altezza delle recinzioni è definita dalle NTA e comunque secondo le prescrizioni delle norme d'ambito di cui all'Allegato B al presente Regolamento.  
Sono consentite deroghe esclusivamente nei casi di recinzioni poste a salvaguardia di edifici o impianti pubblici di particolare sensibilità, e di interventi di completamento di manufatti esistenti già caratterizzati da altezze maggiori di quelle prescritte.
3. Fatte salve le disposizioni in materia di paesaggio del Piano Regolatore Generale, e i disposti dei successivi commi del presente articolo, le recinzioni potranno presentare struttura opaca (muratura, pannellatura e similari) per una superficie superiore al 20% della superficie complessiva della recinzione fuori terra.  
Di norma, in tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di recinzioni cieche lungo il fronte di spazi pubblici e di uso pubblico. Potrà essere ammessa la formazione di recinzioni cieche nei seguenti casi:
  - recinzione in continuità di altra recinzione esistente, nel caso in cui tale soluzione determinasse una evidente miglioria estetico - ambientale;
  - recinzioni di aree comprese nelle zone omogenee di PRG classificate D ai sensi del D.M. 1444/1968, nel caso in cui tale soluzione fosse necessaria per impedire la vista di depositi all'aperto o impianti di scadente qualità ambientale, oppure, in via generale, qualora la Commissione Edilizia, in sede di parere ambientale, ritenesse tale soluzione migliorativa rispetto alla recinzione trasparente; tale soluzione è strettamente connessa alla specifica attività, per attività diverse è richiesto l'adeguamento alle norme generali.Si considerano cieche, le recinzioni aventi superficie trasparente (tale cioè da consentire la visuale da una parte all'altra della recinzione) inferiore al 25% della superficie complessiva della recinzione.
4. E' ammessa la coltivazione di siepi ed altri elementi vegetali lungo le recinzioni, a condizione che esse siano condotte in modo tale da impedire debordamenti delle siepi medesime tali da ostacolare il pubblico transito sulla strada o sul marciapiedi.  
Gli elementi vegetali in genere, e quindi anche le siepi, non determinano la formazione di recinzioni cieche.  
La presenza della siepe, qualora quest'ultima assumesse il significato di elemento integrativo della recinzione (siepe o altro elemento vegetale a stretto contatto con la recinzione), dovrà essere opportunamente segnalata sul progetto di sistemazione.
5. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente Regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
6. Le recinzioni tra le proprietà private possono essere completamente cieche.  
Le recinzioni verso spazi pubblici, nel rispetto delle previsioni del PRG, possono essere realizzate:
  - a) con muro pieno, nei casi di cui al punto 3.;
  - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
  - c) con reti e siepi;
  - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
7. Per quanto possibile esse devono allinearsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
9. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
10. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed adeguatamente inserite nel contesto della struttura.
11. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula, devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti in transito sugli spazi pubblici.
12. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono attenersi alle prescrizioni di cui all'articolo 86.
13. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccorda con i manufatti esistenti al contorno.

## **Articolo 91 - Spazi ineditati**

1. Le aree non edificate 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 non edificate, 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. Le suddette aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di

animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia.

4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
6. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

#### **Articolo 92 - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. 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. I proprietari di aree le cui sistemazioni esterne prevedono piantumazioni lungo i confini con il suolo pubblico o di uso pubblico pavimentato e destinato al transito sono obbligati alla rimozione del fogliame caduto su esso.  
Il Comune, in caso di inadempienza, ordina alla proprietà di provvedere ovvero, in caso d'inerzia del privato, interviene direttamente rivalendosi sulla Proprietà nelle forme di legge.
4. Nell'ambito della sistemazione esterna di fabbricati o parti di essi possono essere contemplate le opere di arredo urbano, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano. Per l'esecuzione di queste opere è prevista la semplice Comunicazione, corredata di un bozzetto atto a delineare l'intervento proposto, con inizio delle opere decorsi 10 gg. dalla presentazione della stessa all'Ufficio protocollo del Comune.
5. Il Comune si riserva di concordare, entro i suddetti termini, eventuali varianti utili a coordinare e qualificare meglio l'intervento nel contesto pubblico.
6. Nella nozione di "ambiti esterni ai fabbricati", sono comprese anche le facciate degli stessi, per la cui riqualificazione ed armonizzazione promuove ulteriori disposizioni regolamentari per incentivare la manutenzione ed il recupero delle stesse in quanto costituenti elementi di pubblico interesse.

#### **Articolo 93 - Disciplina del verde su aree private.**

1. Gli spazi aperti privati, insieme con gli spazi pubblici e le costruzioni, indipendentemente dalla loro collocazione urbana, sono elementi costitutivi del Paesaggio. Il Paesaggio è tutelato dagli strumenti di pianificazione che esercitano la loro azione in modo differenziato in ragione delle peculiarità riscontrate ed in particolare dal "Regolamento per la tutela del verde pubblico e privato" e dal "Regolamento d'uso del verde pubblico", al quale si rinvia.  
Sino all'approvazione del Regolamento del verde di cui sopra, si applicano le seguenti disposizioni generali e gli indirizzi di cui agli allegati B e C al presente Regolamento:
  - a. Le suddette aree devono essere periodicamente sfalciate a cura della proprietà per prevenire l'insinuazione di essenze arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia. 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.
  - b. 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.
  - c. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
  - d. 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.
  - e. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
- f. Il progetto per gli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto deve essere in ogni caso corredato da relazione a firma di professionista o impresa esecutrice abilitati, cioè con specifica competenza in materia, circa le motivazioni dell'intervento, nonché le relative modalità esecutive; per gli interventi di spostamento di specie arboree, in particolare, devono essere adottate tecniche ed accorgimenti idonei per assicurare la buona riuscita del medesimo. Sono considerate motivazioni adeguate, ad esempio: i danni provocati alle strutture dei fabbricati dall'apparato radicale o aereo; l'esistenza di patologie in corso che non consentano, anche mediante opportuni interventi e cure, il recupero vegetativo dell'esemplare arboreo; la necessità di attuare un intervento edilizio ammesso dal vigente PRG e dal presente regolamento che sarebbe altrimenti impossibilitato dalla presenza delle essenze arboree esistenti.
- g. E' vietato utilizzare alberi vivi quali supporto permanente di strutture non comparabili con il loro portamento ed i loro apparati; è vietato affiggere direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti; è vietato scorticarli e danneggiarli; è vietato pavimentare con prodotti non adeguatamente permeabili il contorno dei tronchi, onde consentire un'adeguata aerazione ed irrigazione naturale dell'apparato radicale, pertanto alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia deve essere assicurata la permeabilità del terreno.

- h. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
- i. Nella posa delle essenze arboree, la distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- l. 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.
- m. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati e pubblici, oppure 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. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.
- n. 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.
- o. 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.
- p. L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza comunale per attuare gli adeguamenti necessari, e in difetto l'intervento sostitutivo del Comune in danno al trasgressore. Le violazioni saranno assoggettate alla sanzione prevista dal Regolamento Comunale.

### **Sezione III - Toponomastica e numerazione civica**

#### **Articolo 94 - Toponomastica e segnaletica**

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativo l'utilizzo di pareti o di manufatti privati non prospicienti strade o altri spazi pubblici per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n. 1497/1939 e n. 431/1985 e successive modifiche e integrazioni.
2. E' riservata all'Amministrazione Comunale 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.
3. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento è fatto obbligo, sui fronti degli edifici condominiali o sui loro ingressi, di apporre una targa indicante il nominativo ed il recapito dell'Amministratore dello stabile, da aggiornare ogni volta che lo stesso cambia.
4. Sui fronti degli immobili o dei manufatti posti sulla pubblica via è possibile apporre targhe indicanti la presenza, all'interno delle relative unità immobiliari, di studi professionali e di servizi equivalenti.  
Le targhe non devono essere superiori alla misura di cm. 25 \* 35 e, se in numero maggiore a tre, devono essere disposte in apposita bacheca. Devono essere realizzati in materiale di comprovata solidità e tale da integrarsi con le finiture del contesto di collocazione. La posa di queste targhe è oggetto di comunicazione obbligatoria al Comune, indirizzata al Servizio Edilizia e Urbanistica.

#### **Articolo 95 - Attribuzione della numeri civici**

1. I riferimenti normativi di riferimento discendono dalle seguenti disposizioni:
  - Legge n. 1228 del 24 Dicembre 1954
  - DPR n. 223 del 30 Maggio 1989
  - ISTAT Anagrafe della popolazione - Metodi e Norme - serie B n. 29.
2. Il Comune, attraverso Comando di Polizia Locale, provvede:
  - All'indicazione della onomastica stradale pubblica;
  - All'indicazione della numerazione civica esterna;
  - Alla verifica dell'attuazione della numerazione civica interna.
3. Il Comando di Polizia Locale provvede:
  - al recepimento ed all'istruttoria delle pratiche inerenti la numerazione civica da attribuire ai nuovi edifici ed alle unità derivanti dalla ristrutturazione di essi;
  - all'attribuzione della numerazione civica da porre all'esterno degli stessi;
  - alla verifica della numerazione civica interna indicata dai proprietari delle nuove unità immobiliari, da indicare sulla planimetria dei nuovi edifici;
  - alla revisione della numerazione civica, ove necessario.
4. Al fine di agevolare la lettura delle disposizioni che seguono si forniscono le seguenti definizioni:
  - Accesso diretto: qualsiasi accesso dall'area di circolazione a un fabbricato della proprietà privata;
  - Accesso indiretto: qualsiasi accesso dalla proprietà privata alla proprietà privata (cortili, corti, ecc.);
  - Aree di circolazione: ogni spazio (piazza, piazzale, via, viale, vicolo, largo, calle e simili) del suolo pubblico o aperto al pubblico destinato alla viabilità. Si evidenzia che ogni area di circolazione deve disporre di una propria delimitazione e denominazione. Possono essere escluse dalla denominazione le aree di circolazione private chiuse al pubblico;
  - Fabbricato: si intende una costruzione realizzata e progettata in modo unitario con struttura indipendente, contenente spazi utilizza-

bili stabilmente da persone per usi destinati ad abitazione e/o alla produzione di beni e servizi con le eventuali relative pertinenze.

Essa deve essere delimitata da pareti continue esterne e da coperture, dotata almeno di un accesso verso l'esterno, iscritta al catasto edilizio urbano;

- Numero civico: numero apposto su targa soggetta a norma che identifica una porta o un accesso diretto o indiretto dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere destinati alla civile abitazione o all'esercizio di attività (sociale, ricreativa, commerciale, industriale);
- Scala: porzione di fabbricato, interno o esterno all'edificio, composto da un sistema di rampe gradini intervallati da pianerottoli (escluse scale antincendio e sicurezza) che permette il collegamento verticale dei diversi piani di un edificio e l'accesso alle unità immobiliari;
- Unità immobiliare: porzione di fabbricato di proprietà privata singola o collettiva adibita ad uso civile;
- Numero interno: qualsiasi accesso indiretto dalla proprietà privata singola o collettiva, ad una unità immobiliare.
- Pertinenze:
  - Box/Deposito: costruzione inserita o separata dal fabbricato non destinata ad unità abitativa o allo svolgimento di attività;
  - Cantine/Solaio: costruzione inserita nel fabbricato destinata al deposito di oggetti.

5. L'obbligo di attribuzione e di affissione di numerazione civica esterna è riferito ai seguenti immobili:

- Unità residenziali abitative
- Pubblici Esercizi (negozi, supermercati, ecc.)
- Pubblici Servizi (pompa di benzina, centro sportivo, scuola, ospedale, posta, banca, ecc.)
- Attività produttive: industriali, commerciali, artigianali
- Fabbricato del custode di complessi industriali o civili
- Ingresso principale di parchi e giardini di proprietà comunale
- Vetture con accesso pedonale (se non già esistente, il numero civico va affisso solo nella vetrina di ingresso principale)
- Aree abitate adibite a sosta permanente di automezzi (campi nomadi)
- Passaggi verso corti
- Passo carraio distinto dal passaggio pedonale di servizio a più unità immobiliari ("carraio funzionale")
- Ingresso a monumenti pubblici che immettano in uffici o abitazioni dei conservatori o della custodia
- Ingresso ad abitazioni annesse ad edifici di culto
- Edificio costituito di soli box che accedono direttamente all'area di circolazione
- Edificio adibito ad abitazione principale di cascine

6. Deve essere attribuita numerazione civica, senza obbligo di affissione della targa recante il numero assegnato, i seguenti:

- Edifici diroccati o non ultimati
- Fabbricati rurali isolati non adibiti ad abitazione

7. Dall'obbligo derivante dalla numerazione civica sono esclusi:

- Ingressi a monumenti pubblici che non immettano in uffici o abitazioni dei conservatori o della custodia
- Porte di ingressi a fienili, legnaie, stalle e assimilati interni a corti
- Passi carrai coincidenti con il passaggio pedonale o di servizio per la singola unità immobiliare
- Uscite di sicurezza di esercizi pubblici o privati
- Porte di accesso a chiese, capitelli, campanili o assimilati (edifici di culto religioso cattolico)
- Santuari
- Cimiteri

8. Il numero civico, materializzato da un supporto fisico (targhetta), è soggetto a normativa e standardizzazione comunale.

9. In base all'art. 42 del Regolamento Anagrafico Nazionale (DPR n. 223 del 30 Maggio 1989), il Comune ha l'obbligo di apporre all'interno dei fabbricati una specifica numerazione, complementare a quella esterna, che identifichi in modo univoco l'ubicazione della singola unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale.

10. La numerazione civica interna è indispensabile, oltre che per il doveroso adempimento di legge: per tutelare la sicurezza collettiva, in particolare per conoscere l'esatta ubicazione dell'unità immobiliare per le esigenze delle Forze dell'Ordine e dei mezzi di soccorso;

- per la correlazione al catasto degli immobili;
- per la redazione del sistema informativo territoriale che rappresenti l'insieme dei fabbricati presenti nel territorio.

11. Ogni fabbricato deve disporre del numero civico esterno e del numero civico interno, affisso sulla singola unità immobiliare.

12. Ai fini della numerazione civica interna devono essere numerati:

- Unità immobiliari residenziali
- In ambito urbano, porte di fienili, legnaie, stalle o simili interni alle corti
- in ambito extraurbano/rurale, l'edificio adibito a fienile, legnaia, stalla o similari
- box e depositi (in muratura e prefabbricati)
- accesso principale di singole unità produttive all'interno di fabbricati industriali
- sedi di attività sociali, ricreative, commerciali all'interno di aree pubbliche comunali (parchi, giardini)

13. Ogni edificio ha una numerazione degli interni autonoma e indipendente; i box sono indicati con una numerazione progressiva preceduta dalla lettera "B".

14. Dalla numerazione civica interna sono esclusi:

- i fabbricati esclusi dalla numerazione civica esterna
- le cantine
- i fabbricati costituiti da una singola unità immobiliare (identificati con il numero civico esterno)

15. La richiesta di assegnazione di un nuovo numero civico (esterno, interno) va effettuata dal titolare del Permesso di Costruire per nuovi edifici, o per la ristrutturazione degli stessi, al momento della presentazione della pratica stessa.

16. Per gli immobili esistenti sprovvisti di adeguata numerazione la richiesta deve essere effettuata dal singolo cittadino direttamente interessato (per titolarità della concessione edilizia, stato di proprietà, amministratore dello stabile o inquilino).
17. Per l'attribuzione del numero civico esterno è necessario presentare la seguente documentazione, se non presente nella domanda di Permesso di Costruire ovvero nella DIA:
  - estremi del Permesso di Costruire o DIA (già Concessione Edilizia)
  - planimetria in scala 1:2000 per il territorio urbano con indicazione dei numeri civici esistenti sui fabbricati limitrofi;
  - planimetria in scala 1:2000 con la sistemazione dell'area e indicazione degli accessi pedonali e carrabili;
  - piante in scala 1:200 del piano terra dei fabbricati con evidenziate tutte le porte di accesso e la destinazione d'uso dei locali interni.
18. Per le nuove costruzioni l'assegnazione della numerazione civica interna avverrà contestualmente alla assegnazione della numerazione civica esterna.
19. Per l'attribuzione del numero civico interno in fabbricati esistenti occorre presentare la documentazione sopra richiamata.

#### **Articolo 96 - 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 esterno deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. La targhetta deve essere posta:
  - in posizione facilmente visibile dalla pubblica via;
  - nel limite pratico di passaggio tra area di circolazione e proprietà privata;
  - a destra (con spalle all'area di circolazione) e in prossimità del montante della porta di ingresso nel caso di un edificio che si affacci sull'area di circolazione;
  - a destra di un arco di ingresso a corti;
  - sul pilastro destro del cancello pedonale o carraio;
  - ad una altezza di circa 2 m rispetto al piano del terreno compatibilmente con le strutture su cui viene collocata; in ogni caso deve essere privilegiata la posizione facilmente visibile.
4. Inoltre, ai fini di un'adeguata conservazione nel tempo:
  - la targhetta dovrà essere fissata all'edificio, pilastro, frontale ecc.. usando materiali che ne garantiscono la permanenza nel tempo;
  - la manutenzione della targhetta è a carico del cittadino che ne ha fatto richiesta o delle persone fisiche o giuridiche che afferiscono al numero civico;
  - le targhette riportanti una numerazione errata od illeggibili devono essere sostituite; non devono essere sostituite le targhette già esistenti e non conformi purché rispettino in dimensioni e leggibilità il formato indicato dal Comune.
5. Il Comune invia specifica comunicazione per confermare il permanere di situazioni difformi che possono essere tollerate.
6. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
7. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
8. La numerazione degli interni deve essere applicata a tutti gli accessi indiretti alle unità immobiliari inclusi fienili, stalle, ecc., a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare.
9. E' cura ed obbligo del proprietario dell'unità immobiliare il mantenimento della targhetta con la numerazione civica interna, che deve essere rimessa anche a seguito di lavori di ristrutturazione o rifacimento dell'immobile.
10. Il numero civico, materializzato da un supporto fisico, deve avere le seguenti componenti:
  - un supporto in materiale plastico o metallico di dimensione 100x100x2mm;
  - identificazione con uno o più numeri arabi (altezza 7cm) di colore nero.
11. Il numero civico interno deve essere posto:
  - in posizione visibile:
    - a) all'interno di un edificio, a destra (guardando la porta) in corrispondenza dell'incrocio tra montante e traverso superiore della porta di ingresso all'unità immobiliare;
    - b) all'esterno di un edificio, a destra e in posizione visibile e sul materiale dell'edificio che ne garantisca la permanenza nel tempo;
  - la targhetta andrà affissa ad una altezza di circa 2 m rispetto al piano del terreno compatibilmente con le strutture su cui viene collocata; la targhetta dovrà essere fissata alla porta, al muro dell'edificio o quant'altro, usando materiali che ne garantiscano la permanenza nel tempo.
 Deve avere le seguenti caratteristiche e dimensioni:
  - un supporto in materiale plastico o metallico di dimensione 40\*20\*2mm; identificazione con uno o più numeri arabi (altezza 16 mm) di colore nero.

## **CAPO II**

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

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

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

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative. A tale scopo, la progettazione e realizzazione degli interventi edilizi deve essere conforme anche agli indirizzi di cui agli allegati A e B del presente Regolamento.
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. Il progetto edilizio deve contemplare anche la sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.  
Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
7. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
8. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'Amministratore dell'edificio condominiale, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.  
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 inadempimento.

##### **Articolo 98 - Allineamenti ed arretramenti.**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle NTA del P.R.G., 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 e coordinamento tra le varie costruzioni.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
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 caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.  
Sono fatte salve le diverse disposizioni delle NTA del PRG previste a tutela del tessuto edilizio di interesse storico e ambientale.
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 pedonali.
5. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento mediante gli indirizzi di cui all'Allegato B, dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi, nonché dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
6. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
7. 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.
8. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato, a verde oppure pavimentato, integrandosi con la sistemazione degli spazi adiacenti.

##### **Articolo 99 - Prospetti su spazi pubblici**

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
1. I criteri generali di progettazione, sono stabiliti, oltre che dalle NTA del PRG e degli strumenti urbanistici, dalle norme di indirizzo di cui agli Allegati B e C al presente Regolamento, dalle seguenti prescrizioni integrative.  
In particolare, sono soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche morfologiche e ambientali di cui agli allegati B e C.

2. La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate allineate lungo strade ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando detti spazi presentino una larghezza di almeno di m 8,00, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino al ciglio stradale opposto.  
Le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre m 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostate a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a m 4,50 all'intradosso del terrazzo.  
Per intradosso del terrazzo è inteso il filo alla quota minore; esso comprende pertanto mensole, travi ed ogni altra sottostruttura.
3. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di m 4,50 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm 15 rispetto al piede del fabbricato, fermo restando quanto stabilito dal successivo comma 7. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a condizione che ben si armonizzino con il resto della facciata.
4. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi, di norma, non potranno avere sporgenze superiori a m 1,20 rispetto al piano verticale passante per il piede dell'edificio. E dovranno essere coordinati con quelli degli edifici facenti parte della medesima cortina edilizia. Si ricorda che in caso di realizzazione di aggetti superiori a m 1,20, la superficie illuminante utile di eventuali superfici finestrate sottostanti dovrà essere ricalcolata ai sensi di quanto prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo. In ragione delle particolari caratteristiche architettoniche degli edifici, è data facoltà di derogare dalla norma, su specifica valutazione del Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica e della Commissione Edilizia.
5. Le zoccolature degli edifici non possono occupare il suolo pubblico.  
Le zoccolature da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici, di norma, dovranno avere altezza minore di cm 60 ed essere realizzati in pietra, in intonaco stollato, in cemento decorativo od altro materiale resistente ed impermeabile.
6. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, qualora non contrastino con le norme urbanistiche. Dette tettoie dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a m 2,50 misurata dal piede dell'edificio. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede. Le tettoie dovranno essere munite di appositi sistemi per la raccolta e l'allontanamento delle acque piovane. Le discese dovranno essere incassate nella muratura secondo quanto prescritto per i pluviali in genere. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non oscurare la pubblica illuminazione, o nascondere i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.  
In ogni caso le suddette tettoie non potranno interferire con gli spazi destinati alla mobilità veicolare e alla sosta.
7. Tutte le porte che prospettano sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Qualora ciò non fosse possibile al fine di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.  
L'arretramento di cui sopra potrà essere derogato esclusivamente per le uscite di sicurezza.  
Le persiane ed altri simili sistemi di oscuramento potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m 2,50 dal piede dell'edificio in presenza di marciapiede rialzato.
8. E' vietato collocare tubazioni o cavi esterni sulle fronti allineate lungo spazi pubblici, con la sola eccezione degli scarichi dei canali di gronda, i quali potranno essere collocati esternamente al di sopra dell'altezza di m 4,50 dalla quota dello spazio pubblico. La parte di tubazione a quota inferiore, nell'impossibilità di procedere all'incasso nella muratura perimetrale dell'edificio, dovrà essere realizzata in ghisa o con materiali di analoga resistenza e durabilità.  
Eventuali canne fumarie incassate nelle fronti su spazio pubblico dovranno essere convenientemente coibentate.
9. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati, qualora reso possibile dalla normativa urbanistica non potrà in nessun caso comportare detrimento dei valori formali dell'edificio. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate, tuttavia nel rispetto delle norme urbanistiche.
10. E' di norma vietato l'impiego di superfici vetrate riflettenti, salvo che nelle zone omogenee D ai sensi del DM 1444/1968 e salvo che in altri casi da valutarsi specificamente in relazione all'architettura e al rapporto con gli edifici circostanti. In tali casi il progetto dovrà fornire argomentate motivazioni affinché l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possano esprimere lo specifico parere.  
In nessun caso, nelle zone omogenee B1, B2, B3.1 ed E di PRG, sarà ammesso l'impiego di superfici vetrate riflettenti.
11. La manutenzione delle fronti prospettanti su spazi pubblici o visibili dagli stessi è obbligatoria. In caso di incuria, di distacco di intonaci, o di qualsiasi pericolo derivante dallo stato manutentivo delle fronti, l'Amministrazione Comunale inviterà la proprietà a provvedere ai necessari interventi emettendo apposita ordinanza. Ove la proprietà non ottempererà nei termini stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà intervenire in sostituzione del soggetto inadempiente, accollando ad esso ogni onere conseguente.

#### **Articolo 100 - Frontespizi ciechi**

1. Tutte le fronti degli edifici devono essere progettate con pari dignità architettonica, pertanto, di norma, è vietata la realizzazione di frontespizi ciechi privi di autonoma qualità architettonica coordinata altresì con le restanti parti dell'edificio.
2. In caso di edificazione a confine di edifici, tale cioè da configurare, anche in epoche successive la formazione di una cortina edilizia costituita da edifici tra loro in aderenza, è fatto obbligo di presentare idonea soluzione architettonica relativa al fronte destinato ad essere in aderenza con l'analogo dell'edificio da erigersi nella proprietà confinante, da realizzarsi qualora l'edificazione in aderenza nella proprietà confinante facente parte della medesima cortina edilizia non sopravvenga entro tre anni dalla conclusione dei lavori.
3. Nel caso di cui al capoverso precedente, il progetto dovrà essere integrato da apposita dichiarazione impegnativa per la realizzazione, allo scadere dei tre anni suddetti, della soluzione di progetto relativa alla facciata originariamente destinata ad essere in aderenza.

### **Articolo 101 - Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito, tranne nei casi in cui lungo i suddetti fronti sia disciplinato il divieto di sosta degli automezzi, o che la sosta o transito degli automezzi siano impossibilitati dalle caratteristiche fisiche dei luoghi.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle NTA del P.R.G.
5. Balconi e pensiline di nuova realizzazione o in sostituzione degli esistenti non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,20, e devono comunque distare m 0,50 dal filo esterno del marciapiede, ove non siano posti ad un'altezza superiore a m 5,10 dalla quota del marciapiede o del piano stradale.

### **Articolo 102 - Portici e gallerie**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antiscivolo, riconosciuto idoneo dall'Ufficio Lavori Pubblici e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. In zona B1 e B2 di PRG e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti coerentemente alle caratteristiche dei luoghi, secondo gli indirizzi di cui all'allegato B al presente Regolamento.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e frangenti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
4. Il portico o la galleria devono essere dimensionati proporzionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

### **Articolo 103 - Salubrità dei terreni edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente ARPA in materia igienico - sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
2. Qualora un progetto edilizio approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato l'utilizzo di terra o di altro materiale inquinato.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione ai sensi del DPR 285/1990 e successive modifiche e integrazioni. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del cimitero.
4. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. 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. 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.
5. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata di altezza non inferiore a 50 cm. in base al Regolamento Locale di 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 circonda detti locali per tutta la parte interrata. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza. 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.
8. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
9. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature come risultante dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
10. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso. 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 del 2%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

11. Nelle aree già sede di attività produttiva dismessa, prima di riutilizzare il terreno a scopo edificatorio è necessario effettuare le indagini prescritte dal vigente Regolamento locale d'igiene e dalle vigenti disposizioni normative affinché si escludano condizioni di inquinamento dell'area o situazioni tali da rendere pregiudizievole l'utilizzo dell'area.
12. Le aree oggetto di inquinamento del suolo e del sottosuolo devono essere bonificate a cura e spese della proprietà o dal soggetto utilizzatore; sono fatte salve le rivalse ammesse dalla legge.

#### **Articolo 104 - Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura**

1. Nelle zone B1, B2 e B3.1 di PRG e per gli edifici esistenti all'esterno di tali zone le cui caratteristiche architettoniche sono riconducibili all'interesse storico e ambientale, è data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, al fine di stabilire il colore da impiegarsi, di prescrivere l'esecuzione di idonei saggi ed analisi stratigrafiche sulla facciata; in tal caso la scelta finale del colore dovrà tener conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. Oltre alle disposizioni del presente articolo, si rinvia agli indirizzi stabiliti dagli Allegati B e C al Regolamento. Le norme in materia, ad integrazione di quanto normato nel presente Regolamento Edilizio, sono di competenza del "Piano del Colore", al quale si rinvia.
2. In linea generale il colore dovrà essere quello pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto, non necessariamente corrispondente con quella originaria. In presenza di più edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:
  - a. quando l'edificio oggetto dell'intervento è costituito da corpi edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia morfologica (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.), si interverrà di norma con più colori (o tonalità) distinti, anche se tutti i corpi edilizi risultano essere di un'unica proprietà;
  - b. viceversa, quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà pur conservando inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, il progetto cromatico dovrà essere unitario.
3. Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti in materiali faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica (quantomeno nelle tonalità) per gli elementi architettonico - decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, in fissi, inferrate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico - funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.) rispetto al colore di fondo delle facciate.
4. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate. 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 decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo, prevalentemente geometrico, in genere costituito da fasce marcapiano, fasce sotto davanzale e riquadri di porte e finestre.
5. La scelta dei colori dei serramenti, dei sistemi di oscuramento e di ogni altro elemento edilizio da assoggettare a specifica coloritura dovrà essere effettuata con coerenza rispetto al colore di fondo della facciata e nel rispetto delle eventuali norme in materia dettate degli strumenti urbanistici vigenti.
6. 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.

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

#### **Articolo 105 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

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

## **CAPO III**

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

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

##### **Art. 106 - Rinvio al Regolamento Locale di Igiene**

1. Gli argomenti inerenti i "requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili", ovvero i requisiti prestazionali dei luoghi, chiusi o aperti che si producono per effetto dell'attività edilizia, sono normati dal Regolamento Locale di Igiene al quale si rinvia.
2. Si rinvia al Regolamento di Igiene, in particolare, per i seguenti argomenti:
  - alloggi inabitabili;
  - classificazione dei locali di abitazione;
  - posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno,
  - qualità dell'aria negli spazi confinati
  - comfort acustico;
  - caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari;
  - altezza dei locali ad uso residenziale, fatte salve le deroghe concesse dalla LR 15/96);
  - soppalchi;
  - spazi di cantinato e sotterraneo.
3. Le disposizioni del Regolamento di Igiene, al quale si rinvia, sono integrate dai successivi articoli, contenenti definizioni maggiormente puntuali circa specifici argomenti.

##### **Articolo 107 - Qualità dell'aria in spazi confinati**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine.  
Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni derivanti dai materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
5. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
6. Negli edifici di nuova edificazione, nelle valutazioni distributive degli spazi interni si evidenzia che il riscontro d'aria ottenuto tramite fronti opposti è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci ai fini dell'aerazione dei locali.
7. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
8. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
9. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
10. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita preferibilmente mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
11. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistema di cui agli articoli 3.4.47 e 3.4.48 del Regolamento locale d'Igiene permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico - sanitaria, nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici;
  - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
12. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

##### **Articolo 108 - Illuminazione naturale ed artificiale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.  
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.

2. 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.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, taverette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio ai sensi dell'articolo 3.4.10 : bagni, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.
5. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. Le aperture previste dalle nuove edificazioni dovranno essere munite di sistemi di schermatura o modalità costruttive atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
6. La superficie aero-illuminante riferita alla superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a quanto previsto dal vigente regolamento locale d'igiene. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
7. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
8. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e captazione della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
9. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale nel rispetto dell'articolo 3.4.10 del Regolamento locale d'igiene.
10. 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.

#### **Articolo 109 - 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.  
Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di oggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
2. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative i cui spazi di abitazione si affaccino solo verso Nord.  
Per affaccio verso Nord, si intende quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### **Articolo 110 - Comfort igrotermico**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione e da ristrutturare, pubblici e privati, con l'esclusione di quelli destinati ad attività industriale, artigianale e agricola, devono essere progettati e realizzati in modo che presentino un coefficiente volumico globale di dispersione termica inferiore a quello fissato per tutto il territorio comunale dal Presidente della Giunta Regionale ai sensi della L. n. 373 del 7 Aprile 1976 e successive modifiche e integrazioni.
2. Si evidenzia che in base alle previsioni della L. 10/91 e del suo regolamento, il progetto degli isolamenti, degli impianti termici e di climatizzazione deve concorrere all'ottenimento di una temperatura degli spazi interni abitabili che non deve superare i 20°C, + 1° C di tolleranza, misurata nella parte centrale dei singoli ambienti ad una altezza di m. 1,50 dal pavimento, salvo casi specifici previsti dagli articoli 7 e 8 del DPR n. 1052 del 28 Giugno 1977, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto in quanto ciò comporta anti igienicità dell'ambiente.
4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
6. Nei progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione deve essere perseguita la ricerca del maggiore isolamento dell'involucro esterno, a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici e per la climatizzazione, nonché per il contenimento del consumo energetico e delle emissioni atmosferiche.
7. Gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari devono essere previsti e condotti in modo che l'acqua sia erogata a temperatura non superiore a 48° C, + 5° C di tolleranza.
8. Le caratteristiche di prestazione dei componenti, la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienico - sanitari, alimentati da combustibili solidi, liquidi o gassosi nonché le caratteristiche di isolamento termico degli impianti e delle costruzioni e le relative verifiche sono regolate dalla L. n. 373 del 30 Aprile 1976, dal relativo Regolamento di esecuzione DPR n. 1052 del 28 Giugno 1977 e dai D.M. emanati in base all'art. 15 della L. 373/1976.

## Articolo 111 - Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
  - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue;
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

## Sezione II - Requisiti spaziali e funzionali

### Articolo 112 - Caratteristiche dimensionali e funzionali delle unità immobiliari e degli ambienti.

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare ed i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
  - a) riscaldamento;
  - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
3. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
  - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
  - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
  - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
4. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico - sanitari.
5. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70, che può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi, luoghi di passaggio in genere e ripostigli.  
Sono fatte salve le prescrizioni di cui alla LR 15/96 e successive modifiche e integrazioni relative al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
6. Nel caso di soffitto non orizzontale, per i locali aventi requisiti di abitabilità l'altezza minima viene computata a partire da m. 1,80.
7. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a m<sup>2</sup> 14,00, per il primo abitante ed a m<sup>2</sup> 10,00 per ogni abitante successivo.
8. Le stanze da letto, quando delimitate da pareti, devono avere una superficie minima di m<sup>2</sup> 9,00 se per una persona e di m<sup>2</sup> 14,00 se per due persone.
9. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno m<sup>2</sup> 14,00 quando delimitata da pareti.
10. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
11. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di m<sup>2</sup> 28,00 se per una persona e non inferiore a m<sup>2</sup> 38,00 se per due persone.
12. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
13. La dotazione minima dei servizi igienico - sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
14. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di m<sup>2</sup> 4,00 se disposti in un unico vano.
15. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
16. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m. 1,80. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

### Articolo 113 - Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quan-

do siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

2. E' permessa la costruzione di cortili interni allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

#### **Articolo 114 - Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono equiparati ai locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Sono confermate le prescrizioni delle NTA per i sottotetti privi dei requisiti di abitabilità.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti si rinvia ai contenuti della LR 15 luglio 1996 n. 15 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Al fine di garantire i necessari requisiti di comfort si prescrive l'adozione di sistemi di copertura ventilati secondo soluzioni tecniche convenzionali in funzione della tipologia della copertura; l'applicazione di tali accorgimenti non determina in alcun caso il superamento delle altezze urbanistiche consentite, trattandosi di soluzioni tecniche imposte dal presente Regolamento Edilizio.
4. Ai fini delle suddette previsioni, non è equiparato a "sottotetto" il vano tecnologico, meglio definito "intercapedine" posta tra l'ultimo solaio e la copertura, realizzato ai fini di coibentazione e finitura dell'edificio che risulti privo di ogni minimo requisito di accessibilità da parte delle persone, esclusa l'ispezionabilità minima per assicurare la manutenzione dell'intercapedine stessa.

#### **Articolo 115 - Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
  - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti di agibilità e di sicurezza previsti dalla vigente normativa in materia, e le funzioni previste siano compatibili con le destinazioni urbanistiche, del Codice della Strada e degli eventuali regolamenti condominiali.  
Per le attività lavorative deve essere richiesta deroga ai sensi dell'art. 8 del DPR 303/1956.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

#### **Articolo 116 - Autorimesse**

1. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati, a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dalle NTA in applicazione dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per i parcheggi di cui al punto 1., è quello definito ai fini delle verifiche urbanistiche come stabilito dalle NTA di PRG per le destinazioni residenziali e terziarie. Per la destinazione artigianale e industriale, convenzionalmente le verifiche ai sensi della L. 122/89 devono essere effettuate in base al volume virtuale definito dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale stabilita dalle NTA del PRG per gli edifici residenziali.
3. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere compresi, oltre agli spazi effettivamente destinati allo stallo degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione interne delle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio e in generale la superficie di paracamionata calcolata ai fini antincendio. Saranno invece escluse dal computo le strade di accesso al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
4. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'art. 9 comma 1 della L. 122/89 e successive modifiche e integrazioni, è tenuto a fornire dimostrazione della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento alle norme di prevenzione incendi e nel rispetto delle procedure prescritte.
5. Per le caratteristiche dimensionali delle autorimesse, per quanto non prescritto nella NTA, si rinvia alle " Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili" di cui al Decreto Ministero dell'Interno 1 febbraio 1986 e successive modifiche e integrazioni.
6. 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. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

7. I manufatti destinati a questi usi devono essere realizzati con materiali e finiture idonei a garantire l'armonico inserimento con il contesto in cui sono collocati, tali da non arrecare degrado allo stesso.  
E' vietato l'uso di materiali precari, di risulta, non adeguati a garantire solidità alla struttura.

### **Sezione III - Requisiti costruttivi e dei materiali.**

#### **Articolo 117 - Requisiti delle costruzioni, in riferimento al risparmio dei consumi energetici**

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti, i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.  
Ai fini di garantire la massima salubrità si consiglia l'uso di materiali certificati e conformi alle normative UNI.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la possibilità di riciclabilità ed il possibile riuso.
3. Gli edifici di nuova realizzazione devono consentire la facile ispezionabilità degli impianti a loro servizio per assicurarne la manutenzione nei modi meno invasivi.
4. Per gli impianti, che per caratteristica intrinseca sono preposti, per il loro funzionamento, al consumo di combustibili, è promossa l'incentivazione di fonti alternative di consumo (riscaldamento tramite pannelli solari; teleriscaldamento).  
I nuovi immobili residenziali e quelli che, tramite ristrutturazione, installano impianti condotti con fonti alternative sono assoggettati ad una riduzione del contributo del costo di costruzione previsto dalla L. 10/77, da un minimo del 15% ad un massimo del 50%.  
Tale agevolazione è applicata anche agli immobili non residenziali e, nel caso delle funzioni produttive, la decurtazione è applicata sul contributo richiesto per l'indotto derivante dalla produzione dei rifiuti ai sensi della L. 10/77.
5. Al fine di favorire il risparmio energetico e di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, anche in applicazione della LR. 26/1995, non comportano incremento della superficie coperta, volume e SLP, gli interventi sulle facciate finalizzati alla formazione di facciate ventilate, di intonaci di coibentazione

#### **Articolo 118 - Requisiti dei materiali.**

1. Per le opere di urbanizzazione, il Comune indica in sede di progettazione le caratteristiche dei materiali da impiegare per la loro costruzione.
2. Nelle nuove costruzioni deve essere favorito l'utilizzo di materiali naturali e di facile manutenzione.
3. Sia nell'allestimento dei cantieri che nei nuovi fabbricati devono essere adottati materiali facilmente riutilizzabili e recuperabili.

### **Sezione IV - Disposizioni per l'abolizione delle barriere architettoniche**

#### **Articolo 119 - Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche**

1. Tutti gli immobili che contengono funzioni aperte al pubblico sono ritenuti suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità degli spazi nel caso in cui non vengano progettati e realizzati nel rispetto delle disposizioni per eliminare le barriere architettoniche.
2. Per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche sono ammesse le deroghe di cui all'art. 79 del DPR 380/01 e quelle previste dalla normativa regionale in materia.
3. Si richiamano esplicitamente le previsioni di cui al capo III della normativa tecnica allegata al DPR 380/01, evidenziando che i nuovi fabbricati che venissero eseguiti in difformità alle suddette disposizioni sono oggetto di sanzione in base alle previsioni del presente Regolamento e del DPR 380/01 in generale.

## **CAPO IV - Realizzazione degli interventi**

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

#### **Articolo 120 - Classificazione degli interventi edilizi**

1. Il presente articolo definisce le tipologie degli interventi edilizi, coerentemente i disposti dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457, dell'art. 3 del DPR 380/01 e della DGR n. 6/38573 del 25 Settembre 1998, come interventi di recupero, di modificazione ed integrazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, secondo i consolidati orientamenti della giurisprudenza, tenendo conto, altresì, dell'evoluzione tecnologica intervenuta in campo edilizio.
2. Gli Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così classificati:
  - a) Manutenzione ordinaria
  - b) Manutenzione straordinaria
  - c) Restauro e risanamento conservativo
  - d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di nuova costruzione e modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente sono così classificati:

- e) Nuova costruzione
- f) Sopralzo
- g) Ampliamento
- h) Demolizione
- i) Ricostruzione edilizia

Gli interventi di nuova costruzione sono così classificati:

j) Nuova costruzione

l) Altri interventi sono così classificati:

3. Le declinazioni puntuali delle tipologie degli interventi sono contenute nell'Allegato A al presente Regolamento.  
L'applicazione di tali declinazioni costituisce oggetto di ricognizione periodica da parte della Giunta Comunale, che formula - qualora necessario e in ogni caso con cadenza annuale - proposte d'adeguamento all'Amministrazione Comunale, che vi provvede con determinazione del Segretario Generale.  
Gli atti conseguenti a tale attività ricognitiva saranno pubblicati a norma di statuto.
4. Qualora gli interventi edilizi presentino al proprio interno, caratteristiche differenti, la loro tipologia è classificata in rapporto alle singole unità immobiliari, ovvero alle porzioni di fabbricato, ovvero a fabbricati diversi all'interno dello stesso lotto.  
Per ogni tipologia d'intervento il contributo spettante è commisurato alle opere effettivamente eseguite nelle singole porzioni di fabbricato, senza essere globalmente rapportato all'intervento maggiormente oneroso.
5. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto dei seguenti criteri:
  - gli interventi di recupero edilizio, di tipo conservativo o di ristrutturazione edilizia, devono intendersi come operazioni dirette al recupero funzionale dell'edificio e delle singole parti, atte a conservare, ritrovare e facilitare la lettura delle testimonianze di tutti gli elementi aventi valore storico, artistico, ambientale o semplicemente documentario anche con l'uso di nuove tecnologie tali da rappresentare un aggiornamento dei modi d'uso del patrimonio edilizio esistente;
  - gli interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuova edificazione, devono essere direttamente riconoscibili ed evidenziati come attuali sia nel caso di realizzazione con materiali e tecniche della tradizione locale, sia nel caso di materiali e tecnologie attuali o sperimentali. In entrambi i casi, il risultato complessivo deve costituire un insieme architettonicamente organico.

#### **Articolo 121 - Richiesta e consegna dei punti fissi**

1. L'assegnazione dei punti fissi per l'allineamento e la quota di riferimento è necessaria per tutte le attività edilizie per le quali si dia luogo ad una nuova occupazione di suolo, a qualsiasi titolo (nuova edificazione, ampliamenti, realizzazione di accessori o pertinenze, impianti tecnici, recinzioni, ecc.) e nel caso in cui il cantiere sorga a confine di aree pubbliche o di uso pubblico. Pertanto, per tutti questi casi, prima dell'inizio dei lavori, è fatto obbligo al titolare della pratica edilizia (licenza esplicita o comunicazione) richiedere, con apposita domanda inoltrata al Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 il Servizio competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del Permesso di Costruire ovvero della DIA, può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendolo al Servizio Edilizia e Urbanistica. L'inizio delle opere può decorrere dopo 2 giorni dalla comunicazione sopra effettuata.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di Piani Attuativi e Permesso di Costruire convenzionato con previsione planovolumetrica, il Titolare del Permesso di Costruire o della DIA, è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

#### **Articolo 122 - Inizio dei lavori**

1. A seguito del rilascio di Permessi di Costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini indicati sul Permesso e in ogni caso entro quelli definiti dalla legge vigente. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, il Permesso di Costruire decade, anche in assenza di provvedimento esplicito del Comune per la dichiarazione di decadenza.  
Intraprendere le opere successivamente equivale all'esecuzione di opere non regolarmente autorizzate.
2. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori, che deve consistere almeno anche nell'approvvigionamento del materiale necessario per dar corso ai lavori previsti.
3. Prima dell'inizio delle opere, oltre alla richiesta di punti fissi deve essere presentata istanza di accantieramento per tutte quelle attività il cui cantiere prospetta su pubblica via o coinvolge le adiacenze di immobili pubblici e/o di pubblico interesse.
4. Se non già specificato nella richiesta di Permesso di Costruire, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti inerti.  
La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita richiesta della Vigilanza Urbana.  
In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a riutilizzare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo secondo quanto consentito dalla legge.  
In caso di impegno a riutilizzare i materiali di risulta, all'atto della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità dovrà essere data ampia dimostrazione delle modalità di riutilizzo dei materiali adottate.
5. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :
  - la titolazione delle opere in corso di realizzazione;
  - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo (Permesso di Costruire o DIA);
  - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori.
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);

- il nominativo del responsabile dei lavori;
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 528/99, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui allo stesso D. Lgs. 528/99.

6. Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle rientranti nella disciplina della Denuncia di Inizio Attività e della Comunicazione.

### **Articolo 123 - Denuncia delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica**

1. Prima dell'inizio lavori è fatto obbligo di depositare, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la Denuncia delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso ed a struttura metallica secondo quanto disposto dalla L. n. 1086 del 5 Novembre 1971 e successive modifiche e integrazioni, salvo i casi in cui tali opere non sono contemplate dal progetto approvato.
2. Ai fini dell'applicazione dei disposti di legge, il deposito della Denuncia di cui al punto 1. è necessario in presenza di qualsiasi opera strutturale in cemento armato, acciaio o legno, verticale o orizzontale; pertanto determina l'obbligo di deposito la sola presenza di solai in laterocemento, in cemento armato, in acciaio, in legno, prefabbricati o gettati in opera, indipendentemente dalla luce.

### **Articolo 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, ogni cantiere per l'edificazione di nuovi fabbricati, demolizione di edifici, ristrutturazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti - compresi i sopralti - interessate una s.l.p. superiore a m<sup>2</sup> 150 deve essere preventivamente concordato ed autorizzato dal Comune. In ogni caso, ai cantieri si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) all'ingresso del cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, il cartello di cui al precedente art. 122 punto 5.;
  - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
  - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale autorizzazione;
  - f) è fatto obbligo all'assuttore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarsi 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 ai sensi dell'art. 129 del presente regolamento. Il Comune può prescrivere limitazioni delle lavorazioni in alcune fasce orarie per preservare la quiete pubblica.
3. Il titolare del Permesso di Costruire o della DIA, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. Nel D.L. 14.08.96, n. 494 di attuazione della Direttiva Comunitaria 92/57/CEE sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della Direzione dei Lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili. A tal proposito si vedano anche i disposti del D. Lgs. 626/1994 così come modificato dal D.L. 19 marzo 1996, n. 242, e del D.L. 19 settembre 1994, n. 426 recante "attuazione direttive CEE per la sicurezza nei luoghi di lavoro".
4. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito, ad evitare la formazione di ristagni d'acqua ed a contenere emissioni acustiche o ambientali fastidiose.
5. 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.
6. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. 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. L'Ufficio Tecnico Comunale, per particolari situazioni, potrà impartire prescrizioni specifiche al fine di garantire che, durante l'esecuzione dei lavori, vengano ridotte al minimo le turbative del pubblico decoro. Tali prescrizioni, in ragione dello specifico caso, potranno consistere nella maggiore protezione del cantiere, nell'allestimento di chiusure o mascherature provvisorie delle zone soggette a lavorazione, e potranno avere anche carattere temporaneo (ad esempio in occasione di manifestazioni pubbliche).
7. Il Comune 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.

10. I cantieri devono essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
11. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'A.S.L. per quanto di competenza e all'ARPA, i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.  
La rimozione di materiali contenenti amianto deve essere preventivamente autorizzata dall'ASL.
14. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale di risulta della attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico - sanitario. E' vietato l'interramento dei materiali di risulta, nonché l'abbandono di materiali, di terreno proveniente dagli scavi e di rifiuti sui luoghi oggetto di cantiere. Fatte salve le vigenti disposizioni in materia, la violazione a tale disposto può essere equiparato, in base alla gravità, a reato ambientale.
15. Per i Permessi di Costruire relativi a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 60/77 il Titolare è comunque tenuto a provvedere alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche risultino alterate dall'intervento.
17. 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<sup>31</sup>.
18. I cantieri devono essere smantellati entro un mese dall'ultimazione delle opere ad essi relativi, lasciando le aree precedentemente occupate dal cantiere stesso decorose, libere da materiale, rifiuti e impedimenti di ogni genere e tali da poter essere praticabili senza pericolo per l'incolumità di terzi.

#### **Articolo 125 - Scavi e demolizioni.**

1. Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori, ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.  
Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni, in particolare durante le opere di demolizione; specificamente, durante le quali è obbligatoria l'irrorazione delle strutture da demolire con acqua.
2. Nel caso in cui la profondità degli scavi risulti maggiore rispetto alla distanza intercorrente tra gli edifici prossimali e il piede della scarpata dello scavo stesso, l'esecuzione dello scavo potrà avvenire previa dimostrazione da parte di tecnico competente (Ingegnere geotecnico) dei presidi da mettere in atto per la salvaguardia della stabilità degli edifici prossimali. Tale dimostrazione, tenuto conto della natura dei terreni, potrà affermare anche la procedibilità degli scavi in assenza di particolari presidi, e, in ogni caso, costituirà espressione di piena responsabilità sulle eventuali conseguenze derivanti dalle opere di scavo.
3. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
4. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
5. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a Permesso di Costruire, il cui rilascio è subordinato:
  - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
7. 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 ed a spese dello stesso.
8. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. 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 per il quale deve essere richiesto preventivo parere all'ARPA.
9. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
10. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
11. Nel caso di opere di sottomurazione, di tirantatura per la realizzazione di paratie o di consolidamento del terreno, dovrà essere ottenuta esplicita autorizzazione ad eseguire le opere da parte dei soggetti terzi interessati.

#### **Articolo 126 - Salubrità dei terreni edificabili, Rinvenimenti**

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia nel rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione. Sono individuati - quali siti da sottoporre a verifica per la tutela ambientale del territorio - le seguenti aree:
  - attività industriali dismesse;
  - attività comportanti deposito e/o commercio di idrocarburi;
  - discariche incontrollate di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi e/o rifiuti solidi urbani e assimilabili;

- aree oggetto di piani urbanistici attuativi, in relazione alle quali la competente Unità operativa dell'ARPA ritenga necessario accertare l'eventuale intervenuta alterazione della qualità del suolo.

2. Fermi i divieti già stabiliti al riguardo dalle specifiche disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene, i progetti edilizi di qualunque natura che implicino la realizzazione di scavi nelle aree di cui al comma 1 devono essere accompagnati da dichiarazione asseverata e documentata circa il rispetto dei limiti di cui al comma medesimo.  
In caso contrario, deve essere presentato il progetto di bonifica previsto dal 2° comma dell'art. 17 D. lgs. 5/2/1997 n. 22 del cui esito deve essere data comunicazione all'Unità organizzativa competente dell'istruttoria edilizia.
3. Qualora insistessero fondati motivi di credere che il suolo interessato da una erigenda costruzione sia contaminato, il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica potrà prescrivere, al fine dell'adozione di Piani Attuativi o del rilascio del Permesso di Costruire, l'esecuzione di opportuni saggi atti a verificare, da parte del servizio competente dell'ARPA, lo stato di salubrità del terreno e, se del caso, ne ordinerà la bonifica.
4. A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici, storici e artistici, è fatto obbligo al Direttore dei Lavori e/o al titolare del Permesso di Costruire ovvero DIA, di comunicare la situazione agli enti competenti (Forze dell'Ordine, Comune, Soprintendenza per i beni Archeologici, Ambientali).
5. Il rinvenimento di eventuali materiali tossici o esplosivi tombati nell'area di cantiere determina l'obbligo assoluto di immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale e all'Azienda Sanitaria Locale e all'A.R.P.A.; conseguentemente gli enti competenti procederanno ad impartire le necessarie prescrizioni.
6. Il rinvenimento di resti umani tombati nell'area di cantiere determina l'obbligo assoluto di immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale e alla competente autorità di polizia.

#### **Articolo 127 - Ultimazione dei lavori**

1. I lavori di costruzione devono essere ultimati nei termini previsti dal Permesso di Costruire.  
Per gli edifici, essi si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato di agibilità a norma dell'art. 24 e seguenti del DPR 380/2001.  
Per le opere non equiparabili a fabbricato, come ad esempio alcune opere di urbanizzazione, la comunicazione di fine lavori deve essere corredata dal certificato di avvenuta e regolare esecuzione dei lavori da parte del Direttore dei Lavori o del Certificato di Collaudo da parte del collaudatore secondo quanto stabilito dal Permesso di Costruire.
2. Nel caso di opere relative alla lottizzazione di aree oppure a Piani Attuativi, l'ultimazione è riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
3. Decorsi i termini utili per l'ultimazione delle opere, nel caso non fossero ultimate è necessario chiedere il rinnovo del Permesso di Costruire per le parti non completate, ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/01. Il prosieguo di opere oltre il termine del provvedimento abilitativo alla loro esecuzione equivale ad esecuzione di opere senza permesso edilizio.
5. La comunicazione di ultimazione dei lavori è obbligatoria per ogni tipo d'intervento edilizio, urbanistico ed ambientale, e deve essere inoltrata all'Ufficio Protocollo del Comune entro e non oltre 15 gg. dall'avvenuta ultimazione delle opere, accompagnata, ove occorresse, dall'istanza di agibilità ai sensi dell'art. 13.  
La comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere sottoscritta dal Direttore dei Lavori, dall'Impresa esecutrice e dal Committente delle opere ed indirizzata sia al Servizio Edilizia e Urbanistica.

#### **Articolo 128 - Interventi non ultimati**

1. La fine dei lavori potrà essere dichiarata solamente a seguito dell'effettivo e totale completamento dei lavori descritti nel progetto di allegato al Permesso di Costruire o alla DIA. Si fa particolare riferimento alle finiture della costruzione ed alle sistemazioni esterne, così come stabilito dal presente Regolamento e dai relativi allegati B e C.

#### **Articolo 129 - Sospensione dei lavori**

1. Accertata dal Comune l'esecuzione di lavori in presenza di violazione ai contenuti dei progetti assentiti con il Permesso di Costruire o con la DIA, in violazione alle vigenti norme in materia, in presenza di condizioni di pericolo o in assenza di adeguata sicurezza per l'incolumità di terzi, fatte salve le disposizioni in materia di repressione e sanzione degli abusi edilizi, da parte del personale del Comune che accerti la violazione può essere disposta la sospensione dei lavori.
2. La sospensione può essere intimata con effetto immediato dall'accertatore tramite verbale di diffida, che deve essere comunicato al referente dello Sportello Unico per l'emissione di apposita ordinanza.
3. L'ordine di sospendere i lavori deve essere emesso dal Comune ogni volta che si accerti, oltre a quanto sopra indicato:
  - la prosecuzione di lavori in presenza delle dimissioni del direttore dei lavori senza un suo sostituto designato;
  - l'esecuzione di lavori in orari e/o condizioni ambientali tali da provocare disturbo alla quiete pubblica oppure danno ambientale;
  - l'esecuzione di lavori che arrecano rilevante intralcio ad attività di pubblico servizio che non possono essere sospese.
4. I provvedimenti di sospensione devono indicare le motivazioni per cui si intima la sospensione dei lavori, che può essere totale o parziale ove riferita solo ad alcune attività o parti del cantiere, o anche legata ad un'interruzione limitata ad alcune fasce orarie della giornata.
5. L'ordine di sospensione deve essere consegnato, oltre che al committente, al direttore dei Lavori ed all'Impresa, anche ad un rappresentante delle maestranze eventualmente presenti all'interno del cantiere.

### **Articolo 130 - Aggiornamento cartografico**

1. Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, il titolare di Concessione Edilizia che determina incremento di superficie coperta (nuova costruzione, ampliamento), o comunque la modifica della sagoma planimetrica degli edifici, è obbligato alla consegna di una planimetria quotata riportante lo stato finale delle opere eseguite su supporto informatico (file formato .dwg o .dxf), allo scopo di rendere possibile il progressivo aggiornamento dell'aerofotogrammetria comunale.
2. La consegna della documentazione di cui al comma 1, costituisce parte sostanziale della comunicazione di fine lavori; pertanto in mancanza di tale documentazione non sarà perfezionabile il rilascio del certificato di agibilità.

## **CAPO V - Tutela del Verde**

### **Art. 131 Rinvio**

1. L'esercizio della tutela del verde, sia esso pubblico che privato, è effettuata dall'Amministrazione Comunale mediante apposito "Regolamento per la tutela del verde pubblico e privato" e dal "Regolamento d'uso del verde pubblico", al quale si rimanda.
2. La tutela del verde esercitata dal Regolamento, è finalizzata, tra l'altro, a:
  - conservare il verde esistente avente significato storico, paesaggistico, ecologico, d'uso;
  - conservare le risorse naturali: boschi, siepi, corsi d'acqua;
  - migliorare la qualità ambientale e i livelli di fruizione;
  - sviluppare la connettività ecologica tra gli spazi a verde urbani e l'area fluviale del Torrente Terrò;
  - qualificare gli spazi a verde dal punto di vista paesaggistico ed ecologico;
  - qualificare e diversificare gli spazi a verde dal punto di vista delle possibilità d'uso;
  - orientare la cura e la manutenzione del verde esistente al fine di garantirne la conservazione;
  - orientare e promuovere l'uso del verde nella sistemazione degli spazi aperti anche privati, quali giardini, parcheggi, cortili, ecc.

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

### **Articolo 132 - Modifiche al Regolamento Edilizio**

1. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno. Non essendo stabilito da leggi o norme sovraordinate il termine di durata del Regolamento Edilizio, lo stesso deve essere revisionato in concomitanza ad almeno una tra le seguenti circostanze:
  - revisione generale del Piano Regolatore Generale;
  - approvazione di Piani Particolareggiati su ampie zone del territorio;
  - revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;
  - approvazione di nuove disposizioni di legge con incidenza sostanziale sui contenuti del presente Regolamento.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della LR 23/97.

### **Articolo 133 - Validità dei riferimenti a norme citate**

1. Gli articoli del Regolamento Edilizio rimandano a numerosi provvedimenti di legge vigenti all'epoca dell'adozione. Stante il principio della gerarchia degli atti normativi dello Stato Italiano, le norme di livello superiore prevalgono sempre sul presente regolamento.
2. I riferimenti a testi normativi estranei al Regolamento Edilizio sono intesi quale mero rimando alla fonte normativa vigente all'epoca della redazione. Le successive variazioni del quadro normativo di riferimento, e dunque dei rimandi contenuti nel Regolamento Edilizio, non inficiano la validità delle presenti prescrizioni regolamentari per quanto non in contrasto con i contenuti di tali variazioni del quadro normativo.

### **Articolo 134 - Rapporti tra regolamento edilizio e le NTA del P.R.G.**

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle NTA del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della LR 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa LR 23/97.

### **Articolo 135 - Entrata in vigore**

1. Ai sensi dell'art. 3 comma 19 lettera e) della legge Regionale 5 gennaio 2000 n° 1, il presente Regolamento Edilizio entra in vigore a partire dalla data di pubblicazione per estratto sul BURL dell'avviso di deposito presso la segreteria comunale.