

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

Il gruppo di lavoro è composto da:

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

Comune di Galgagnano (LO)

Area tecnica:
dott.ssa Lucia Pepe, Segretario Comunale
geom. Laura Peviani, Responsabile del Settore tecnico

Amministrazione:
Sindaco Stefano Giannini

Lodi, ottobre 2012

INDICE

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I NORME PROCEDURALI..... | 6 |
| CAPO I PRINCIPI | 6 |
| <i>AMBITO DI APPLICAZIONE.....</i> | <i>6</i> |
| ART.1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO..... | 6 |
| CAPO II L'INIZIATIVA | 7 |
| <i>SEZIONE I SOGGETTI.....</i> | <i>7</i> |
| ART.2 PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE..... | 7 |
| ART.3 PIANI ATTUATIVI..... | 8 |
| ART.4 CERTIFICATI DI AGIBILITÀ | 8 |
| <i>SEZIONE II ATTIVITÀ OGGETTO DELL'ISTANZA.....</i> | <i>9</i> |
| ART.5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI | 9 |
| ART.6 DEMOLIZIONE | 11 |
| <i>SEZIONE III TITOLI ABILITATIVI – DISCIPLINA</i> | <i>12</i> |
| ART.7 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA | 12 |
| ART.8 TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA | 13 |
| ART.9 PERMESSO DI COSTRUIRE: PROCEDIMENTO | 14 |
| ART.10 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ: PROCEDIMENTO..... | 15 |
| ART.11 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ: PROCEDIMENTO | 17 |
| ART.12 PIANI ATTUATIVI: PROCEDIMENTO..... | 18 |
| ART.13 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ: PROCEDIMENTO..... | 20 |
| ART.14 DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ..... | 20 |
| ART.15 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA | 20 |
| ART.16 INSTALLAZIONE DI INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI | 21 |
| ART.17 INSTALLAZIONE DI CHIOSCHI, EDICOLE E STRUTTURE SIMILARI: CONCESSIONE DI SUOLO PUBBLICO | 21 |
| ART.18 ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA | 22 |
| <i>SEZIONE IV MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI.....</i> | <i>23</i> |
| ART.19 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE | 23 |
| ART.20 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ..... | 24 |
| ART.21 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ | 25 |
| ART.22 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA | 26 |
| ART.23 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ..... | 26 |
| CAPO III LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO | 27 |
| <i>SEZIONE I FASE DI AVVIO.....</i> | <i>27</i> |
| ART.24 PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA | 27 |
| ART.25 RESPONSABILITÀ DEL PROCEDIMENTO | 27 |
| <i>SEZIONE II FASE ISTRUTTORIA E DECISIONALE.....</i> | <i>28</i> |
| ART.26 PERMESSO DI COSTRUIRE | 28 |
| ART.27 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ..... | 28 |
| ART.28 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ | 28 |
| ART.29 PIANI ATTUATIVI..... | 28 |
| ART.30 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ..... | 28 |
| <i>SEZIONE III PROVVEDIMENTO FINALE.....</i> | <i>29</i> |
| ART.31 PERMESSO DI COSTRUIRE: PROVVEDIMENTO FINALE..... | 29 |
| ART.32 PIANI ATTUATIVI..... | 29 |
| ART.33 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ..... | 30 |
| <i>SEZIONE IV FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA.....</i> | <i>30</i> |

| | |
|---|-----------|
| ART.34 COMUNICAZIONE DEL PROVVEDIMENTO..... | 30 |
| CAPO IV SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI..... | 31 |
| SEZIONE II CONFERENZA DEI SERVIZI..... | 31 |
| ART.35 CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE | 31 |
| SEZIONE III SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA..... | 31 |
| ART.36 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA | 31 |
| SEZIONE IV COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE | 32 |
| ART.37 VERIFICA PRELIMINARE | 32 |
| CAPO V L'ACCESSO AI DOCUMENTI | 33 |
| ART.38 MODALITÀ DI ACCESSO AI DOCUMENTI | 33 |
| CAPO VI VIGILANZA E SANZIONI..... | 34 |
| SEZIONE I FONTI NORMATIVE..... | 34 |
| ART.39 SANZIONI EDILIZIE..... | 34 |
| SEZIONE II FASI DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO..... | 34 |
| ART.40 AVVIO DEL PROCEDIMENTO | 34 |
| ART.41 AVVIO, ISTRUTTORIA E NOTIFICA DEL PROVVEDIMENTO SANZIONATORIO..... | 34 |
| ART.42 ADEMPIMENTI CONSEGUENTI AL PROVVEDIMENTO SANZIONATORIO | 35 |
| ART.43 REGIME SANZIONATORIO RELATIVO ALLA RICHIESTA DI AGIBILITÀ..... | 35 |
| SEZIONE III - PROCEDURA PER IL RILASCIO DEI PROVVEDIMENTI EDILIZI IN SANATORIA..... | 37 |
| ART.44 TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA | 37 |
| TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA..... | 38 |
| CAPO I COMPOSIZIONE, NOMINA E COMPETENZE | 38 |
| SEZIONE I COMPOSIZIONE..... | 38 |
| ART.45 COMPOSIZIONE | 38 |
| ART.46 REQUISITI DEI MEMBRI | 38 |
| SEZIONE II NOMINA E VIGENZA | 38 |
| ART.47 NOMINA..... | 38 |
| ART.48 DURATA | 38 |
| ART.49 INCOMPATIBILITÀ | 39 |
| ART.50 CONFLITTO D'INTERESSI..... | 39 |
| ART.51 RIMOZIONE E SOSPENSIONE..... | 39 |
| ART.52 SURROGA DEI MEMBRI | 39 |
| SEZIONE III COMPETENZE..... | 40 |
| ART.53 COMPETENZE E FINALITÀ | 40 |
| ART.54 FUNZIONAMENTO E PARTECIPAZIONE AI LAVORI | 41 |
| CAPO II PARERI..... | 42 |
| SEZIONE I VALUTAZIONE DEI PROGETTI | 42 |
| ART.55 MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA | 42 |
| ART.56 MODALITÀ DI VALUTAZIONE AI FINI DELLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA | 42 |
| ART.57 SOPRALUOGO..... | 42 |
| SEZIONE II RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE..... | 43 |
| ART.58 RAPPORTO TRA COMMISSIONE EDILIZIA E STRUTTURE ORGANIZZATIVE COMUNALI | 43 |
| CAPO III FUNZIONAMENTO | 44 |
| SEZIONE I MODALITÀ DI CONVOCAZIONE..... | 44 |
| ART.59 CONVOCAZIONE | 44 |
| ART.60 ORDINE DEL GIORNO..... | 44 |
| SEZIONE II VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI..... | 44 |
| ART.61 VALIDITÀ DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI | 44 |
| ART.62 RELAZIONE DEGLI ESPERTI IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE | 45 |
| ART.63 PUBBLICITÀ DELLE SEDUTE | 45 |
| ART.64 VERBALIZZAZIONE | 45 |
| TITOLO III AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA | 46 |

| | |
|--|-----------|
| ART.65 RIPARTIZIONE DELLE COMPETENZE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA | 46 |
| ART.66 PROCEDURA ORDINARIA (ART. 146 DEL D.LGS. 42/2004 COME MODIFICATO DALL'ART.4, COMMA 16 DELLA LEGGE 106/2011) | 47 |
| ART.67 INTERVENTI DI LIEVE ENTITÀ SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE SEMPLIFICATA | 48 |
| ART.68 PROCEDURA SEMPLIFICATA (D.P.R. 139/2010) | 51 |
| TITOLO IV DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA | 53 |
| CAPO I AMBIENTE URBANO..... | 53 |
| SEZIONE I SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO | 53 |
| ART.69 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE | 53 |
| ART.70 DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO..... | 54 |
| ART.71 INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI..... | 54 |
| ART.72 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI..... | 54 |
| ART.73 CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE..... | 54 |
| ART.74 SPAZI PORTICATI..... | 55 |
| ART.75 OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI..... | 55 |
| ART.76 DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO | 56 |
| ART.77 RETI DI SERVIZI PUBBLICI | 56 |
| ART.78 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI..... | 56 |
| ART.79 INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE | 57 |
| SEZIONE II SPAZI PRIVATI | 58 |
| ART.80 ACCESSI E PASSI CARRABILI..... | 58 |
| ART.81 STRADE PRIVATE AD USO PUBBLICO..... | 58 |
| ART.82 ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE | 59 |
| ART.83 ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE..... | 59 |
| ART.84 SPAZI INEDIFICATI..... | 59 |
| ART.85 IMMOBILI DISMESSI | 60 |
| ART.86 SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI..... | 60 |
| ART.87 TOPONOMASTICA E SEGNALETICA..... | 60 |
| ART.88 NUMERI CIVICI | 60 |
| ART.89 SPAZI CONDOMINIALI..... | 61 |
| CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO..... | 62 |
| SEZIONE I INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI | 62 |
| ART.90 DECORO DELLE COSTRUZIONI..... | 62 |
| ART.91 ALLINEAMENTI | 62 |
| ART.92 SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI..... | 63 |
| ART.93 PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI | 63 |
| ART.94 OMBRE PORTATE | 64 |
| ART.95 SPORGENZE E AGGETTI..... | 64 |
| ART.96 SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI | 64 |
| ART.97 DISCIPLINA DEL COLORE E DEGLI ELEMENTI DECORATIVI..... | 64 |
| ART.98 DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE | 66 |
| SEZIONE II MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI | 68 |
| ART.99 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI | 68 |
| CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI..... | 69 |
| SEZIONE I REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE | 69 |
| ART.100 REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE | 69 |
| ART.101 QUALITÀ DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI..... | 69 |
| ART.102 VENTILAZIONE NATURALE | 69 |
| ART.103 VENTILAZIONE ATTIVATA | 69 |
| ART.104 ILLUMINAZIONE NATURALE..... | 70 |
| ART.105 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE | 70 |
| ART.106 CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO..... | 70 |
| ART.107 COMFORT IGROTERMICO..... | 70 |

| | |
|--|-----------|
| ART.108 COMFORT ACUSTICO..... | 70 |
| ART.109 ESPOSIZIONE AL GAS RADON..... | 71 |
| SEZIONE II REQUISITI SPAZIALI..... | 73 |
| ART.110 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI | 73 |
| ART.111 CORTILI, CAVEDI, GIARDINI INTERNI..... | 73 |
| ART.112 LOCALI SOTTOTETTO..... | 73 |
| ART.113 SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO | 73 |
| ART.114 BOXES ED AUTORIMESSE..... | 73 |
| SEZIONE III REQUISITI FUNZIONALI | 74 |
| ART.115 SERVIZI IGIENICI..... | 74 |
| ART.116 SPAZI DI COTTURA..... | 74 |
| ART.117 FLESSIBILITÀ DISTRIBUTIVA | 74 |
| ART.118 DOTAZIONE MINIMA E FLESSIBILITÀ IMPIANTISTICA | 74 |
| ART.119 ACCESSIBILITÀ | 75 |
| CAPO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI..... | 76 |
| SEZIONE I DISCIPLINA DELLE OPERE..... | 76 |
| ART.120 REQUISITI DELLE COSTRUZIONI | 76 |
| ART.121 RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI..... | 76 |
| ART.122 INIZIO DEI LAVORI E FINE LAVORI..... | 77 |
| ART.123 DISCIPLINA DEL CANTIERE | 78 |
| ART.124 OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE..... | 79 |
| ART.125 SICUREZZA DEL CANTIERE..... | 79 |
| ART.126 SCAVI E DEMOLIZIONI..... | 79 |
| ART.127 CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA..... | 80 |
| ART.128 RINVENIMENTI..... | 80 |
| ART.129 SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI..... | 81 |
| ART.130 PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO | 81 |
| TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE | 82 |
| CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO..... | 82 |
| ART.131 MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO..... | 82 |
| CAPO II RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE | 82 |
| ART.132 MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE | 82 |
| ALLEGATO 1 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI..... | 83 |
| ART.133 REQUISITI GENERALI | 83 |
| ART.134 DOCUMENTAZIONE GRAFICA | 83 |
| ART.135 RELAZIONE ILLUSTRATIVA..... | 85 |
| ART.136 ALLEGATI CARTACEI..... | 86 |
| ART.137 ALLEGATI DIGITALI | 87 |
| ART.138 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: DOCUMENTAZIONE..... | 87 |
| ART.139 PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE: DOCUMENTAZIONE..... | 87 |
| ART.140 PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE: DOCUMENTAZIONE..... | 88 |
| ART.141 DICHIARAZIONE FINE LAVORI..... | 88 |
| ART.142 RICHIESTA DI AGIBILITÀ: DOCUMENTAZIONE..... | 89 |

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I PRINCIPI

Ambito di applicazione

Art.1 Oggetto del regolamento edilizio

1. Il regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 12/2005 e s.m.i. disciplina, in conformità alle leggi in materia edilizia e alle disposizioni sanitarie vigenti:
 - le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
 - le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
 - le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
 - le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
 - la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
 - la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
 - l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
 - le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
 - la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 12/05;
 - le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali;
 - le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

CAPO II L'INIZIATIVA

Sezione I Soggetti

Art.2 Presentazione delle istanze

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

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

Art.3 Piani attuativi

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

Art.4 Certificati di agibilità

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

Sezione II Attività oggetto dell'istanza

Art.5 Definizione degli interventi edilizi

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

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

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

Art.6 Demolizione

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

Sezione III Titoli abilitativi – disciplina

Art.7 Attività edilizia libera

1. Ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo (**attività edilizia totalmente libera**) :
 - a) Gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari; le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
(ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'articolo 6 del D.P.R. n. 380 del 2001»)
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma precedente, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti, senza alcun titolo abilitativo, i seguenti interventi (**attività edilizia libera**):
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) D.P.R. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

- f) mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria (art. 52 L.R. 12/05 e s.m.i.).

Non rientra nelle attività da eseguirsi senza alcun titolo abilitativo la posa di pergolati e tettoie.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo
5. Nei casi di realizzazione di bacini idrici per la pesca sportiva, la piscicoltura, l'irrigazione e degli altri bacini idrici assimilabili per morfologia e modalità di esecuzione, l'autorizzazione di cui all'articolo 36, comma 3, della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (*Nuove norme per la disciplina della coltivazione delle sostanze minerali di cava*) è rilasciata anche ai fini dell'esecuzione dei relativi scavi.

Art.8 Titoli abilitativi dell'attività edilizia

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a **permesso di costruire**, fatto salvo di quanto prescritto all'articolo precedente in merito all'attività edilizia libera.
2. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune **denuncia di inizio attività** (D.I.A.) fatta eccezione per gli interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), e per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura per le quali valgono le disposizioni di cui al titolo II "*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*" della L.R. 12/2005 e s.m.i.
3. Ai sensi del comma 2 art. 41 della L.R. 12/05 nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare **comunicazione di eseguita attività** sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino 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 comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Sono assoggettati a **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** (S.C.I.A.):
 - gli interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 (*gli interventi di*

manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici).

- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo
- gli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001 *(gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso).*

Art.9 Permesso di costruire: procedimento

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'Sezione I Art.2 del presente Regolamento va presentata allo Sportello unico per l'edilizia, secondo le quanto prescritto all'Sezione IV Art.19 , corredata dagli elaborati progettuali, secondo quanto prescritto all'*allegato 1 – modalita' di presentazione dei progetti.*
2. Lo Sportello unico per l'edilizia comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
3. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello unico per l'edilizia:
 - i prescritti pareri dagli uffici comunali;
 - il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
 - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - i pareri della commissione edilizia;
 - tutti gli atti di assenso eventualmente necessari.

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

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella

disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 32, comma 5 lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d.lgs. 42/2004.
7. Il provvedimento finale è adottato dal Responsabile del settore tecnico entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
8. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10.
9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 40, comma 1 della L.R. 12/05.
10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il Responsabile del settore tecnico non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.
11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il rilascio del relativo atto di assenso deve avvenire entro i termini previsti dal comma 3. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
12. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4, del d.p.r. 380/2001. Il termine di cui al comma 7 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Art.10 Denuncia di inizio attività: procedimento

1. La denuncia di inizio attività sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'Sezione I Art.2 , va presentata allo sportello unico per l'edilizia, secondo le quanto prescritto all'Sezione IV Art.20 ,

corredata dagli elaborati progettuali secondo quanto prescritto all'*allegato 1 – modalità di presentazione dei progetti*.

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
3. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.
4. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
5. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le seguenti modalità:
 - entro 24 ore prima dell'inizio effettivo dei lavori;
 - entro 24 ore dopo l'effettiva ultimazione dei lavori;
 - in entrambi i casi consegnando al protocollo del Comune la suddetta comunicazione scritta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico.
6. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
7. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico comunale vigente, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
8. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.
9. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

10. Il Responsabile del Settore tecnico, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
 - verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
 - accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della L.R. 12/2005 e s.m.i. (*interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura*).
 - verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
11. Il Responsabile del Settore tecnico, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. Tale atto è vistato dal Responsabile del Settore tecnico.
12. Qualora non debba provvedere, ai sensi del comma 11, il dirigente dello Sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
13. La realizzazione degli interventi di cui al comma 2, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
14. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
15. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art.11 Segnalazione Certificata di Inizio Attività: procedimento

1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'Sezione I Art.2 , va presentata allo sportello unico per l'edilizia, secondo le quanto prescritto all'Sezione IV Art.20 , corredata dagli elaborati progettuali secondo quanto prescritto all'*allegato 1 – modalità di presentazione dei progetti*.
2. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

3. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione allo sportello unico per l'edilizia.
4. Lo sportello unico per l'edilizia, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 2, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.
5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 4, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
6. Nel caso di interventi da realizzarsi in zona soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, alla SCIA deve essere allegato lo specifico atto di assenso dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, atto di assenso che non può essere sostituito da SCIA.
7. Nel caso di interventi da realizzarsi in ambito non sottoposto a vincolo paesaggistico e sempre che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici i relativi progetti sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal P.T.R. (vedi artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico e DGR. n. 11045/2002). In tal caso, se il progetto rimane sotto la soglia di rilevanza, alla SCIA dev'essere allegato l'esame di impatto paesistico, sopra soglia dev'essere acquisito, preliminarmente alla presentazione della SCIA, il giudizio di impatto paesistico con parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

Art.12 Piani attuativi: procedimento

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dal Consiglio Comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei

competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
7. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale.
8. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
9. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*).
10. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31 della L.R. 12/2005 e s.m.i..
11. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.
12. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art.13 Certificato di agibilità: procedimento

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto legittimato, è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità.
2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma precedente il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il Responsabile del Settore tecnico previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la correttezza della documentazione allegata. Tale atto è vistato dal Responsabile del Settore tecnico.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. E' consentita la richiesta di rilascio di certificato di agibilità su parte dell'intervento oggetto di titolo abilitativo, solo qualora sussistano le seguenti caratteristiche:
 - l'intervento edilizio per il quale si richiede rilascio di certificato di agibilità deve possedere autonoma e separata individuabilità catastale;
 - l'intervento edilizio per il quale si richiede rilascio di certificato deve avere piena autonomia funzionale e impiantistica;
 - devono essere garantite, mediante dichiarazione del Direttore dei Lavori, le necessarie condizioni di sicurezza e igiene;
 - qualora siano previste interventi relativi a spazi esterni e pertinenze questi devono essere conclusi.

Art.14 Dichiarazione di inagibilità

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

Art.15 Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di

pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della L.R. 12/05 e s.m.i., nonché la destinazione d'uso.

3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (*Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione*).
4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

Art.16 Installazione di insegne e mezzi pubblicitari

1. L'installazione, anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata all'ottenimento preliminare del parere da parte dell'Ente competente ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione ed è soggetta alla disciplina di cui all'Art.8 del presente Regolamento.
2. Il titolo abilitativo è rilasciato purché l'opera non danneggi il decoro dell'edificio e dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o visuali e sfondi paesistici.
3. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti detentori del titolo abilitativo sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie a loro cura e spese. In caso di mancata ottemperanza, il Dirigente competente può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
4. I titoli abilitativi di cui al presente articolo possono essere revocati dal Responsabile del Settore tecnico per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Art.17 Installazione di chioschi, edicole e strutture simili: concessione di suolo pubblico

1. L'installazione di chioschi, edicole, od altre strutture simili, anche a carattere provvisorio, è assentita dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle norme dettate dal "Codice della strada" e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione e a condizione che essi non siano fonte di molestia per l'ambiente circostante.
5. L'installazione di chioschi, edicole, od altre strutture simili, è subordinata all'ottenimento preliminare della concessione del suolo pubblico decennale e rinnovabile da parte del Consorzio di Polizia Locale ed è soggetta alla disciplina di cui all'Art.8 del presente Regolamento.
2. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di chioschi, edicole od altre strutture simili in immobili soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
3. La concessione del suolo pubblico è temporanea e rinnovabile; può essere revocata in qualsiasi momento se lo richiedono ragioni di interesse pubblico.

Art.18 Asservimento dell'area di pertinenza

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

Sezione IV Modalità di presentazione dei titoli abilitativi

Art.19 Modalità di presentazione dell'istanza per il rilascio del permesso a costruire

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

Art.20 Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività

1. La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:
 - generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
 - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del direttore dei lavori;
 - generalità dell'assuntore dei lavori, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio,
 - qualora previsti generalità del responsabile per la sicurezza e certificatore energetico;
 - localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
 - indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
 - indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
2. Alla denuncia devono essere altresì allegati:
 - attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta.
 - copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.L. 81/02008;
 - documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10 dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2;
 - dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del D.L. 81/02008 (verifica l'idoneità tecnico-professionale e dichiarazione dell'organico medio annuo).
 - relazione asseverata a firma di progettista abilitato nella quale dovrà:
 - descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della D.I.A.
 - asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie vigenti.
3. Per l'ulteriore documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività si rimanda all'Allegato 1 al presente Regolamento Edilizio

4. Qualora il DURC non venga presentato contestualmente alla D.I.A. l'efficacia della D.I.A. è sospesa. I lavori, cioè, non possono essere iniziati in assenza del DURC.

Art.21 Modalità di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività

1. La segnalazione certificata d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:
 - generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
 - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del direttore dei lavori;
 - generalità dell'assuntore dei lavori, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Albo professionale che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio,
 - qualora previsti generalità del responsabile per la sicurezza e certificatore energetico;
 - localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
 - indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
 - indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
2. Alla segnalazione certificata d'inizio dell'attività devono essere altresì allegati:
 - attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta.
 - copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.L. 81/02008;
 - documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2;
 - dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del D.L. 81/02008 (verifica l'idoneità tecnico-professionale e dichiarazione dell'organico medio annuo).
 - relazione asseverata a firma di progettista abilitato nella quale dovrà:
 - descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della D.I.A.
 - asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti

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

3. Per l'ulteriore documentazione da allegare alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività si rimanda all'Allegato 1 al presente Regolamento Edilizio.

Art.22 Modalità di presentazione della proposta di piano attuativo di iniziativa privata

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

Art.23 Modalità di presentazione della richiesta di certificato di agibilità

1. La richiesta di certificato di agibilità deve contenere i seguenti elementi:
 - generalità e firma del titolare del permesso di costruire o della D.I.A. sulla cui scorta è stata realizzata l'opera;
 - estremi del titolo abilitativo suddetto;
 - data di inizio e ultimazione dei lavori.
2. Ove il soggetto legittimato al permesso di costruire o alla D.I.A. sia una persona giuridica, dovrà essere prodotta idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed il rappresentante legale.
3. Per la documentazione da allegare alla richiesta di certificato di agibilità si rimanda all'Allegato 1 al presente Regolamento Edilizio.

CAPO III LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Sezione I Fase di avvio

Art.24 Presentazione dell'istanza

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

Art.25 Responsabilità del procedimento

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

Sezione II Fase istruttoria e decisionale

Art.26 Permesso di Costruire

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

Art.27 Denuncia di inizio attività

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

Art.28 Segnalazione certificata di inizio attività

1. Per la fase di istruttoria e decisionale del procedimento amministrativo relativo alla Segnalazione certificata di inizio attività si richiama qui quanto già previsto all'Art.11 del presente Regolamento.

Art.29 Piani attuativi

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

Art.30 Certificato di agibilità

1. Per la fase di istruttoria e decisionale del procedimento amministrativo relativo al Certificato di Agibilità si richiama qui quanto già previsto all'Art.13 del presente Regolamento.

Sezione III Provvedimento finale

Art.31 Permesso di Costruire: provvedimento finale

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

Art.32 Piani attuativi

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

Art.33 Certificato di agibilità

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

Sezione IV Fase integrativa dell'efficacia

Art.34 Comunicazione del provvedimento

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

CAPO IV SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Sezione II Conferenza dei servizi

Art.35 Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Il Responsabile del procedimento, al fine di accelerare i tempi dell'istruttoria delle pratiche edilizie e urbanistiche, nonché per consentirne un esame contestuale da parte delle varie unità organizzative interessate, può indire la Conferenza di Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte (art. 14 L. 241/90). Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e controdeduzioni presentate.
2. Alle riunioni della conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere o di provvedimento definitivo.

Sezione III Sportello unico per l'edilizia

Art.36 Sportello unico per l'edilizia

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

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

Sezione IV Collaborazione tra privati e Comune

Art.37 Verifica preliminare

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

CAPO V L'ACCESSO AI DOCUMENTI

Art.38 Modalità di accesso ai documenti

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

CAPO VI VIGILANZA E SANZIONI

Sezione I Fonti normative

Art.39 Sanzioni edilizie

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

Sezione II Fasi del procedimento sanzionatorio

Art.40 Avvio del procedimento

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

Art.41 Avvio, istruttoria e notifica del provvedimento sanzionatorio

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

Art.42 Adempimenti conseguenti al provvedimento sanzionatorio

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

Art.43 Regime sanzionatorio relativo alla richiesta di agibilità

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

8. Qualora il privato non adempia spontaneamente nel termine di cui sopra il Responsabile del Settore tecnico provvederà ad attivare le procedure necessarie alla riscossione coattiva della somma dovuta.

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

Art.44 Titolo abilitativo in sanatoria

1. Il titolo abilitativo in sanatoria può essere rilasciato solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta del titolo abilitativo in sanatoria senza che il Responsabile del Settore tecnico si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta e il competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure per l'applicazione delle sanzioni di legge.
3. Nelle aree soggette a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei beni ambientali e paesaggistici, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora il vincolo comporti inedificabilità assoluta e sia stato imposto prima dell'esecuzione delle opere.
4. Ai fini della sanatoria delle opere abusive realizzate nelle aree di cui al comma precedente, fatte salve le fattispecie di esclusione ivi contemplate, si applica la disciplina prevista dall'articolo 32 della legge n. 47/1985.
5. La sanatoria delle opere abusive realizzate nelle aree soggette alla disciplina del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 (*Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche*), è subordinata all'esito positivo della valutazione di incidenza prevista dall'articolo 5 del predetto D.P.R.

TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I COMPOSIZIONE, NOMINA E COMPETENZE

Sezione I Composizione

Art.45 Composizione

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

Art.46 Requisiti dei membri

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

Sezione II Nomina e vigenza

Art.47 Nomina

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

Art.48 Durata

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

Art.49 Incompatibilità

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

Art.50 Conflitto d'interessi

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

Art.51 Rimozione e sospensione

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

Art.52 Surroga dei membri

1. Nei casi di decadenza, rimozione o dimissioni di un componente, il Presidente informa la Giunta Comunale, che provvede, entro trenta giorni, alla surroga del componente decaduto o rimosso, scegliendo fra i membri supplenti.

2. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

Sezione III Competenze

Art.53 Competenze e finalità

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.
2. La Commissione Edilizia, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità e all'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali e architettoniche cui l'intervento si riferisce.
3. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere obbligatorio in merito a:
 - istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire;
 - istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 33 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - istanze tese all'ottenimento di autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D.lgs. 42/2004;
 - Istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi relativi a interventi su immobili soggetti ai vincoli culturali previsti dal D.lgs. 42/2004;
 - procedimenti tesi all'annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
 - pareri ai sensi dell'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Opere costruite su aree sottoposte a vincolo) e successive modificazioni e integrazioni;
 - istanze tese all'ottenimento di titolo abilitativo per la posa di insegne commerciali;
 - istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi relativi a interventi di pavimentazioni di piazze e spazi pubblici;
 - istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi relativi a interventi su verde vincolato;
 - istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi relativi a interventi su edifici soggetti a interventi di ristrutturazione ad esclusione dei seguenti tipi di intervento:
 - opere interne che non comportino creazione di nuove unità immobiliari e che non incidano sull'aspetto esteriore del fabbricato
 - proroghe di titoli abilitativi
 - diniego di rilascio di titolo abilitativo per difformità urbanistiche e/o paesaggistiche
 - carenza documentale non integrata in sede di istruttoria
4. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - dichiarazione di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività.
5. In materia urbanistica la Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere in merito:
 - alle proposte di variante allo strumento urbanistico comunale;
 - ai programmi di riqualificazione urbana;
 - agli accordi di programma;

- ai piani per l'edilizia economica popolare;
 - ai piani attuativi di iniziativa privata;
 - ai permessi di costruire convenzionati.
6. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere in merito alle proposte di modificazioni del presente Regolamento Edilizio.
 7. Fatte salve eventuali specifiche disposizioni dettate dallo Statuto Comunale, la Commissione Edilizia, a seguito di richiesta dei competenti Organi Comunali o del Responsabile del procedimento, esprime, altresì, il proprio parere in merito alle proposte di piani attuativi sia d'iniziativa pubblica.
 8. Il parere della Commissione Edilizia non è vincolante; nei casi di pareri obbligatori, il Responsabile del provvedimento può motivatamente essere discordo; in tali fattispecie la motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

Art.54 Funzionamento e partecipazione ai lavori

1. Le sedute della Commissione Edilizia hanno luogo in forma privata.
2. Il Presidente della Commissione Edilizia, per questioni di particolare rilevanza, può disporre la partecipazione alla seduta, senza diritto di voto, di esperti di comprovata e specifica competenza.
3. Nell'ambito delle competenze della Commissione, il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie in particolare la necessità di approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.
4. Di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del Segretario; il verbale, al fine della attestazione di autenticità, deve essere firmato da tutti i membri aventi diritto di voto. Il verbale deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti su ogni proposta esaminata. Qualora i componenti aventi diritto di voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati integralmente a verbale.
5. L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposita raccolta, a cui sarà garantito l'accesso ai Cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

CAPO II PARERI

Sezione I Valutazione dei progetti

Art.55 Modalità di valutazione della Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal Responsabile del Settore tecnico già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico - ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia valuta:
 - l'impatto estetico - visuale dell'intervento;
 - il rapporto con il contesto;
 - la qualità progettuale;
 - la compatibilità con strumenti paesistico - ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Art.56 Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica

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

Art.57 Sopraluogo

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

Sezione II Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Art.58 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.

CAPO III FUNZIONAMENTO

Sezione I Modalità di convocazione

Art.59 Convocazione

1. Il Presidente fissa il calendario annuale delle riunioni della Commissione da tenersi con scadenza mensile, stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.
2. La convocazione della Commissione deve avvenire mediante avviso scritto, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi telefonici tre giorni prima di quello stabilito per la seduta.
3. Le sedute ordinarie della Commissione edilizia possono anche essere convocate dal Presidente .
4. La sedute straordinarie della Commissione edilizia sono convocate dal Presidente.
5. 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.
6. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 82 e 83 della L.R. 12/2005 e s.m.i, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 81 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

Art.60 Ordine del giorno

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Sezione II Validità delle sedute e delle decisioni

Art.61 Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.
4. In caso di pareri contrari o astensioni, gli stessi dovranno essere motivati e verbalizzati durante la seduta.

Art.62 Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

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

Art.63 Pubblicità delle sedute

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

Art.64 Verbalizzazione

1. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 81 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente Art.62 .

TITOLO III AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Art.65 Ripartizione delle competenze per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

1. Ai sensi dell'art. 80 della L.R. 12/05 le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del D.lgs. 42/2004 sono esercitate dai comuni, ad eccezione di quanto previsto dai commi successivi.
2. Spetta alla Regione l'esercizio delle predette funzioni amministrative per l'esecuzione di :
 - opere di competenza dello Stato, degli enti ed aziende statali, nonché opere di competenza regionale, ad eccezione di quelle relative agli interventi previsti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c), d), della L.R. 12/05 ivi compresi gli ampliamenti, ma esclusa la demolizione totale e la ricostruzione, e delle linee elettriche a tensione non superiore a quindicimila volt, che spettano ai comuni competenti per territorio;
 - opere idrauliche realizzate dall'Agenzia Interregionale per il fiume Po (A.I.P.O.), nonché quelle relative ai canali indicati nell'allegato A della presente legge, da chiunque realizzate;
 - interventi riguardanti l'attività mineraria e interventi previsti dall'articolo 38 della legge regionale 8 agosto 1998, n. 14 (Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava)
 - interventi di recupero e smaltimento dei rifiuti di cui all'articolo 17 della l.r. 26/2003.
3. Spetta alla provincia competente per territorio l'esercizio delle predette funzioni amministrative per l'esecuzione di:
 - attività estrattiva di cava e di recupero e smaltimento rifiuti ad eccezione di quanto previsto dal comma precedente;
 - opere di sistemazione montana di cui all'articolo 2, lettera d) della legge regionale 12 settembre 1983, n. 70 (Norme sulla realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale);
 - strade di interesse provinciale;
 - interventi da realizzarsi nelle aree di demanio lacuale relativamente ai laghi indicati nell'allegato A della L.R. 12/05;
 - interventi di trasformazione del bosco di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), ad eccezione di quanto previsto dal comma 3-bis dell'art. 80 della L.R. 12/05 ;
 - linee elettriche a tensione superiore a quindicimila e fino a centocinquantomila volt.
 - opere relative alla produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili di cui all'articolo 28, comma 1, lettera e-bis), della legge regionale n. 26 del 2003.

Art.66 Procedura ordinaria (art. 146 del D.Lgs. 42/2004 come modificato dall'art.4, comma 16 della Legge 106/2011)

1. Il richiedente presenta domanda di autorizzazione paesaggistica all'Ente competente ai sensi del precedente articolo, corredata dagli elaborati progettuali nell'accordo del 4 agosto 2006 tra Ministero e Regione Lombardia.
2. L'Ente competente entro 40 giorni dalla ricezione della domanda:
 - verifica che sia necessaria l'autorizzazione paesaggistica e che la documentazione sia completa, richiedendo eventuali integrazioni documentali e svolgendo accertamenti
 - valuta la compatibilità paesaggistica dell'intervento (coerenza con i criteri di tutela del vincolo e con i piani paesaggistici)
 - acquisisce parere della Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale (art. 148, D.Lgs. 42/2004 – art. 81, LR 12/2005)
 - trasmette alla Soprintendenza la documentazione presentata dal richiedente; il parere della Commissione Paesaggio (che sia favorevole o negativo); una relazione tecnica illustrativa congiuntamente alla proposta di provvedimento (indicando se si propone l'approvazione, l'approvazione con prescrizione o il diniego del progetto presentato);
 - comunica contestualmente al richiedente (con la stessa nota) l'avvio del procedimento.
3. Entro 45 giorni dalla ricezione della documentazione da parte della Soprintendenza ricorrono le seguenti casistiche:
 - il soprintendente non esprime il parere: L'Ente competente può indire entro i successivi 15 giorni (cfr. art. 146, comma 9) una Conferenza dei Servizi; in ogni caso decorsi i 60 giorni (45 + 15) dalla ricezione degli atti da parte della Soprintendente, emette il provvedimento paesaggistico.
 - il soprintendente esprime il parere vincolante favorevole: il Soprintendente trasmette il parere favorevole all'Ente competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. L'Ente competente, entro 20 giorni dal ricevimento del parere del Soprintendente, emette conforme provvedimento paesaggistico.
 - il soprintendente esprime il parere vincolante (art. 146, comma 5) negativo: il Soprintendente comunica agli interessati il preavviso di diniego (ai sensi art. 10 bis L. 241/1990), l'interessato può inviare osservazioni al Soprintendente che determina entro 45 giorni accogliendole o meno e conseguentemente trasmette all'Ente competente il definitivo parere all'Ente competente (di conferma o meno dall'originario parere negativo). L'Ente competente, entro 20 giorni dal ricevimento del parere del Soprintendente, emette conforme provvedimento paesaggistico
4. L'autorizzazione paesaggistica è immediatamente efficace (cfr. art. 146, comma 8 come modificato dall'art. 4, comma 16 Legge 106/2001) e va trasmessa al richiedente e (senza gli elaborati di progetto) alla Soprintendenza che ha emesso il parere, nonché, unitamente a tale eventuale parere, alla Regione ed agli enti territoriali interessati e, ove esistente, all'Ente Parco.

Art.67 Interventi di lieve entità soggetti ad autorizzazione semplificata

1. Sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del Codice, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, indicati nel seguente elenco:
 - Incremento di volume non superiore al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a 100 mc. (la presente voce non si applica nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e ad esse assimilabili e agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.). Ogni successivo incremento sullo stesso immobile è sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria;
 - interventi di demolizione e ricostruzione con il rispetto di volumetria e sagoma preesistenti. La presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;
 - interventi di demolizione senza ricostruzione o demolizione di superfetazioni (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
 - interventi sui prospetti degli edifici esistenti, quali:
 - aperture di porte e finestre o modifica delle aperture esistenti per dimensione e posizione;
 - interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti;
 - realizzazione o modifica di balconi o terrazze;
 - inserimento o modifica di cornicioni, ringhiere, parapetti; chiusura di terrazze o di balconi già chiusi su tre lati mediante installazione di infissi;
 - realizzazione, modifica o sostituzione di scale esterne (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
 - interventi sulle coperture degli edifici esistenti, quali:
 - rifacimento del manto del tetto e delle lattonerie con materiale diverso;
 - modifiche indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici;
 - modifiche alla inclinazione o alla configurazione delle falde;
 - realizzazione di lastrici solari o terrazze a tasca di piccole dimensioni;
 - inserimento di canne fumarie o comignoli;
 - realizzazione o modifica di finestre a tetto e lucernari;
 - realizzazione di abbaini o elementi consimili
 (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
 - modifiche che si rendono necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica ovvero per il contenimento dei consumi energetici degli edifici;
 - realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziali, collocate fuori terra ovvero parzialmente o totalmente interrato, con volume non superiore a 50 mc, compresi percorsi di accesso ed

- eventuali rampe. Ogni successivo intervento di realizzazione o modifica di autorimesse pertinenziale allo stesso immobile è sottoposto a procedura autorizzatoria ordinaria;
- realizzazione di tettoie, porticati, chioschi da giardino e manufatti consimili aperti su più lati, aventi una superficie non superiore a 30 mq;
 - realizzazione di manufatti accessori o volumi tecnici di piccole dimensioni (volume non superiore a 10 mc);
 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, anche comportanti modifica dei prospetti o delle pertinenze esterne degli edifici, ovvero realizzazione o modifica di volumi tecnici. Sono fatte salve le procedure semplificate ai sensi delle leggi speciali di settore (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
 - realizzazione o modifica di cancelli, recinzioni, o muri di contenimento del terreno (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
 - interventi di modifica di muri di cinta esistenti senza incrementi di altezza;
 - interventi sistematici nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, quali: pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili di larghezza non superiore a 4 m, modellazioni del suolo, rampe o arredi fissi (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
 - realizzazione di monumenti ed edicole funerarie all'interno delle zone cimiteriali;
 - posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'art. 153, comma 1 del Codice, di dimensioni inferiori a 18 mq, ivi comprese le insegne per le attività commerciali o pubblici esercizi (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
 - collocazione di tende da sole sulle facciate degli edifici per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi;
 - interventi puntuali di adeguamento della viabilità esistente, quali: adeguamento di rotatorie, riconfigurazione di incroci stradali, realizzazione di banchine e marciapiedi, manufatti necessari per la sicurezza della circolazione, nonché quelli relativi alla realizzazione di parcheggi a raso a condizione che assicurino la permeabilità del suolo, sistemazione e arredo di aree verdi;
 - interventi di allaccio alle infrastrutture a rete, ove comportanti la realizzazione di opere in soprasuolo;
 - linee elettriche e telefoniche su palo a servizio di singole utenze di altezza non superiore, rispettivamente, a metri 10 e a metri 6,30;
 - adeguamento di cabine elettriche o del gas, ovvero sostituzione delle medesime con altre di tipologia e dimensioni analoghe;
 - interventi sistematici di arredo urbano comportanti l'installazione di manufatti e componenti, compresi gli impianti di pubblica illuminazione;
 - installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne (la presente voce

non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);

- parabole satellitari condominiali e impianti di condizionamento esterni centralizzati, nonché impianti per l'accesso alle reti di comunicazione elettronica di piccole dimensioni con superficie non superiore ad 1 mq o volume non superiore ad 1 mc (la presente voce non si applica agli immobili soggetti a tutela ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a), b) e c), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.);
- Installazione di impianti di radiocomunicazioni elettroniche mobili, di cui all'articolo 87 del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, che comportino la realizzazione di supporti di antenne non superiori a 6 metri se collocati su edifici esistenti, e/o la realizzazione di sopralzi di infrastrutture esistenti come pali o tralicci, non superiori a 6 metri, e/o la realizzazione di apparati di telecomunicazioni a servizio delle antenne, costituenti volumi tecnici, tali comunque da non superare l'altezza di metri 3 se collocati su edifici esistenti e di metri 4 se posati direttamente a terra;
- installazione in soprasuolo di serbatoi di GPL di dimensione non superiore a 13 mc, e opere di recinzione e sistemazione correlate;
- impianti tecnici esterni al servizio di edifici esistenti a destinazione produttiva, quali sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni esterne, lo stoccaggio dei prodotti e canne fumarie;
- posa in opera di manufatti completamente interrati (serbatoi, cisterne etc.), che comportino la modifica della morfologia del terreno, comprese opere di recinzione o sistemazione correlate;
- pannelli solari, termici e fotovoltaici fino ad una superficie di 25 mq (la presente voce non si applica nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, e ad esse assimilabili, e nelle aree vincolate ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice), ferme restando le diverse e più favorevoli previsioni del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE", e dell'articolo 1, comma 289, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)";
- nuovi pozzi, opere di presa e prelievo da falda per uso domestico, preventivamente assentiti dalle Amministrazioni competenti, comportanti la realizzazione di manufatti in soprasuolo;
- tombinamento parziale di corsi d'acqua per tratti fino a 4 m ed esclusivamente per dare accesso ad abitazioni esistenti e/o a fondi agricoli interclusi, nonché la riapertura di tratti tombinati di corsi d'acqua;
- interventi di ripascimento localizzato di tratti di arenile in erosione, manutenzione di dune artificiali in funzione antierosiva, ripristino di opere di difesa esistenti sulla costa;
- ripristino e adeguamento funzionale di manufatti di difesa dalle acque delle sponde dei corsi d'acqua e dei laghi;
- taglio selettivo di vegetazione ripariale presente sulle sponde o sulle isole fluviali;
- riduzione di superfici boscate in aree di pertinenza di immobili esistenti, per superfici non superiori a 100 mq, preventivamente assentita dalle amministrazioni competenti;

- ripristino di prati stabili, prati pascolo, coltivazioni agrarie tipiche, mediante riduzione di aree boscate di recente formazione per superfici non superiori a 5000 mq, preventivamente assentiti dalle amministrazioni competenti;
- taglio di alberi isolati o in gruppi, ove ricompresi nelle aree di cui all'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., preventivamente assentito dalle amministrazioni competenti;
- manufatti realizzati in legno per ricovero attrezzi agricoli, con superficie non superiore a 10 mq;
- occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo superiore a 120 giorni;
- strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili.

Art.68 Procedura semplificata (D.P.R. 139/2010)

1. Il richiedente presenta la domanda di autorizzazione paesaggistica all'Ente competente corredata dalla relazione paesaggistica, gli elaborati di progetto e i documenti indicati all' art. 2, comma 1 e 2 del D.P.R. 139/2010 (relazione paesaggistica semplificata, redatta secondo il modello di scheda di cui al comma 2 dell'art. 2 del D.P.R. 139/2010 da un tecnico abilitato, nella quale sono indicate le fonti normative o provvedimentali della disciplina paesaggistica, è descritto lo stato attuale dell'area interessata dall'intervento, è attestata la conformità del progetto alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici, se esistenti, ovvero documentata la compatibilità con i valori paesaggistici e sono indicate le eventuali misure di inserimento paesaggistico previste. Nella relazione il tecnico abilitato attesta altresì la conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia. Laddove l'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non coincida con quella competente in materia urbanistica ed edilizia, l'istanza è corredata dall'attestazione del comune territorialmente competente di conformità dell'intervento alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie o, in caso di intervento soggetto a dichiarazione di inizio attività, dalle asseverazioni di cui all'articolo 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.)
2. L'Ente competente entro 30 giorni dalla ricezione della domanda verifica la necessità di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. 42/2004, la completezza della documentazione richiedendo eventuali integrazioni e la conformità urbanistica dell'intervento
3. Se l'intervento risulta urbanisticamente non conforme si conclude il procedimento archiviando la richiesta
4. Se l'intervento risulta urbanisticamente conforme l'Ente competente procede alla valutazione paesaggistica acquisendo il parere della Commissione Paesaggio, nel tal caso ricorrono le seguenti casistiche:
 - valutazione paesaggistica negativa: viene comunicato al richiedente che nei successivi 10 giorni può far pervenire le proprie osservazioni. Se le osservazioni non sono state accolte, l'Ente nega l'autorizzazione entro 10 giorni e lo comunica al richiedente e quest'ultimo può attivare la procedura definita nell'art. 4, comma 5 del D.P.R. 139/2010. Se le osservazioni vengono accolte si riprende l'iter.
 - valutazione paesaggistica positiva: l'Ente competente, entro 30 giorni dal ricevimento della domanda, trasmette alla Soprintendenza la documentazione ed una motivata proposta di

accoglimento della domanda. Il soprintendente entro 25 giorni dal ricevimento della documentazione:

- se non esprime parere favorevole l'Ente competente decorso tale termine, rilascia l'autorizzazione paesaggistica
 - se esprime parere motivato vincolante favorevole: il Soprintendente trasmette il parere favorevole all'Ente competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Di conseguenza, l'Ente competente entro 5 giorni dal ricevimento adotta provvedimento conforme al parere vincolante
 - se esprime parere motivato vincolante negativo: il Soprintendente adotta il provvedimento di diniego paesaggistico (v. art. 4, c. 8), motivando l'eventuale non accoglimento delle osservazioni, ne trasmette copia all'interessato ed all'Ente competente.
5. L'autorizzazione paesaggistica è immediatamente efficace, va trasmessa all'interessato e (senza gli elaborati di progetto) alla Soprintendenza (cfr. art. 4, c. 11 del DPR 139/2010).
6. In caso di diniego dell'Ente competente la procedura è quella di cui all'art. 4, comma 5, D.P.R. 139/2010:
- Il richiedente entro 20 giorni dal ricevimento del diniego, può chiedere al Soprintendente di pronunciarsi sulla domanda respinta trasmettendo copia dell'istanza dell'ente che ha adottato il diniego;
 - L'Ente competente può inviare al Soprintendente, entro i successivi 10 giorni, eventuali osservazioni;
 - Il Soprintendente si pronuncia entro i successivi 30 giorni rilasciando o negando l'autorizzazione paesaggistica;
 - Il provvedimento è immediatamente efficace e viene trasmesso dal Soprintendente all'interessato e all'Ente competente.

TITOLO IV DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I AMBIENTE URBANO

Sezione I Spazi pubblici o ad uso pubblico

Art.69 Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - sviluppo più o meno rapido;
 - caratteristiche dell'apparato radicale;
 - resistenza all'inquinamento;
 - rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari o superiore a quella dal Codice Civile.
5. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti, comunque nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.
6. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
7. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Art.70 Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

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

Art.71 Insegne e mezzi pubblicitari

1. Si rimanda al *Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e il diritto sulle pubbliche affissioni*.

Art.72 Targhe indicanti arti, mestieri e professioni

1. Per l'utilizzo di pareti di manufatti privati, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi, vetrofanie purché il manufatto non sia soggetto a vincolo o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i., è necessario ottenere parere favorevole da parte del Responsabile del Settore tecnico in merito al bozzetto.
2. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, dovranno avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata. In particolare le dimensioni massime delle targhe non dovranno essere superiori a 60x40 cm. L'affissione di targhe di dimensioni superiori a quelle precedentemente indicate é subordinata a provvedimento abilitativo.
3. In linea generale dette targhe, nel caso di affissione su uno stesso prospetto del medesimo edificio, dovranno essere realizzate in dimensioni e con materiali uniformi tra loro ed eventualmente accorpate in un disegno unitario.

Art.73 Chioschi, cabine telefoniche, edicole

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

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di rilascio di titolo abilitativo.

Art.74 Spazi porticati

3. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
5. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio di titolo abilitativo possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, esteticamente rispettoso delle caratteristiche dei luoghi, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico comunale.
3. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

Art.75 Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere al Comune specifica titolo di legittimazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio del titolo di legittimazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del titolo di legittimazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. Il titolo di legittimazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare del titolo di legittimazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
6. Trascorsi 60 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo manomesso, il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino sia eseguito a regola d'arte o meno.
7. In caso di inottemperanza il ripristino è eseguito dall'Amministrazione a spese del concessionario.

Art.76 Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
 - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Gli interventi di manomissione di suolo pubblico sono assoggettati a rilascio di titolo abilitativo.
6. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
7. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
8. Si rimanda al *Regolamento per l'esecuzione di opere che richiedono interventi di manomissione del suolo e sottosuolo pubblico sul territorio comunale*.

Art.77 Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. Si rimanda al *Regolamento per l'esecuzione di opere che richiedono interventi di manomissione del suolo e sottosuolo pubblico sul territorio comunale*.

Art.78 Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a titolo abilitativo.

Art.79 Intercapedini e griglie di aerazione

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

Sezione II Spazi privati

Art.80 Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.3,00 e non superiore a m.6,50. Nelle costruzioni adibite ad attività produttive la larghezza può essere di dimensioni maggiori in caso di comprovate necessità.
4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.
6. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi, qualora tecnicamente possibile, debbono essere adeguati alla presente norma.
7. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure differenti a quelle del presente articolo.

Art.81 Strade private ad uso pubblico

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero negli ambiti non urbanizzati, previa apposita convenzione.
2. Gli enti proprietari delle strade, allo scopo di garantire la sicurezza e la fluidità della circolazione, provvedono:
 - alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze ed arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi;
 - al controllo tecnico dell'efficienza delle strade e delle relative pertinenze;
 - alla apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - al rilascio delle autorizzazioni e delle segnaletica;
 - alle segnalazioni agli organi di polizia delle violazioni alle disposizioni di cui al titolo II del Codice della Strada e alle norme ad esso attinenti, nonché alle prescrizioni contenute nelle autorizzazioni e nelle concessioni.
3. Per le strade vicinali di cui all'art. 2 comma 7 del Codice della Strada, i poteri dell'ente proprietario previsti dal Codice della Strada sono esercitati dal Comune.

4. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di carreggiata di m.6,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
5. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di carreggiata m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
6. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima della carreggiata di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
7. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
8. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

Art.82 Allacciamento alle reti fognarie

1. Per la realizzazione delle reti fognarie valgono le prescrizioni stabilite dal Regolamento dall'Ente Gestore del servizio, dall'Agenzia Regionale Protezione Ambiente e dalle normative vigenti in materia.
2. Si rimanda al *"Regolamento per l'esecuzione di opere che richiedono interventi di manomissione del suolo e sottosuolo pubblico sul territorio comunale"*.

Art.83 Allacciamento alle reti impiantistiche

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

Art.84 Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano, o che possono determinare, grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità interna.

Art.85 Immobili dismessi

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

Art.86 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 dell'ultimazione delle opere, del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione dei lavori.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso; il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste come prescritto dalla normativa regionale in materia (L.R. 17/2000 e successive modifiche ed integrazioni).
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Art.87 Toponomastica e segnaletica

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

Art.88 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 e devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso sia pedonale che carrabile e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porta esterna o di accesso pedonale o di variazione di numerazione civica, il Proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, nel termine di 15 giorni dell'effettiva realizzazione del fatto o dalla comunicazione di variazione di numerazione da parte dell'Ufficio, gli indicatori precedentemente assegnatigli.
5. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Art.89 Spazi condominiali

1. E' fatto obbligo nei condomini, qualora non siano già previsti spazi interni comuni a tal fine designati, prevedere negli spazi esterni luoghi idonei al ricovero delle biciclette dei condomini.
2. Gli amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e il recapito, affinché possano essere contattati in caso di emergenza.

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

Sezione I Inserimento ambientale delle costruzioni

Art.90 Decoro delle costruzioni

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

Art.91 Allineamenti

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

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

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

Art.92 Spazi conseguenti ad arretramenti

1. 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.
2. Ogni spazio libero conseguente a un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art.93 Prospetti su spazi pubblici

1. Gli strumenti urbanistici comunali vigenti disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema di verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
7. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
8. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto da realizzarsi secondo le prescrizioni dimensionali del Regolamento Locale d'Igiene.

Art.94 Ombre portate

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

Art.95 Sporgenze e aggetti

3. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede;
4. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi aggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
5. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
6. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nello strumento urbanistico comunale vigente.
7. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Art.96 Salubrità dei terreni edificabili

1. 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.
2. 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.
3. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

Art.97 Disciplina del colore e degli elementi decorativi

1. Per le parti intonacate degli edifici è fatto obbligo dell'uso di intonaco civile; sono vietati intonaci strollati (ad eccezione delle zoccolature) e plastici.
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

3. Tutte le pareti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
4. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a mattone faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).
5. Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:
 - quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
 - viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.
6. Negli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, non ricompresi negli ambiti soggetti a piano attuativo o a titolo abilitativo convenzionato, le tinteggiature degli edifici dovranno armonizzarsi con il contesto e rapportarsi armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
7. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino parti mancanti le integrazioni sono consentite soltanto con l'impiego delle stesse tecniche, forme e colori. Quando le parti mancanti siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.
8. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.
9. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. Nel caso in cui interventi già effettuati abbiano ricoperto con materiali estranei le parti storiche dell'edificio in pietra si dovrà procedere con l'eliminazione degli strati non originali al fine di riportare a vista gli elementi in pietra.
10. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
11. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti; i colori ed i toni

delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura lombarda e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

12. E' consentito negli interventi su patrimonio edilizio esistente, riportare a vista elementi strutturali (archi in mattoni, architravi in legno, elementi in pietra, ecc.) solamente quando questi presentino delle caratteristiche di particolare pregio storico ambientale o qualora il progetto preveda un recupero complessivo degli elementi ripetuti strutturali sull'intero prospetto.
13. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
14. I piani/programmi attuativi dovranno prevedere nella documentazione allegata alla convenzione con valore vincolante una cartella colori cui dovranno riferirsi obbligatoriamente gli interventi di tinteggiatura degli edifici ricadenti all'interno del piano attuativo stesso.

Art.98 Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi.
4. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
5. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservativi e devono essere ripristinate le originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
6. 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.
7. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.
8. 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.

9. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Sezione II Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Art.99 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

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

CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I Requisiti di comfort ambientale

Art.100 Requisiti di comfort ambientale

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

Art.101 Qualità dell'aria in spazi confinati

1. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero, per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime, che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
2. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
3. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
 - sviluppo di gas tossici;
 - presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
 - emissione di radiazioni pericolose;
 - inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
 - difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
 - formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

Art.102 Ventilazione naturale

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

Art.103 Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei casi e secondo le modalità prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Art.104 Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso dell'illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Le caratteristiche e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi e per i singoli locali sono quelle definite dal Regolamento Locale d'Igiene.

Art.105 Illuminazione artificiale

1. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito d'impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale, tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
2. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto d'illuminazione notturna temporizzato.

Art.106 Controllo del soleggiamento

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

Art.107 Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

Art.108 Comfort acustico

1. In merito agli adempimenti in materia di comfort acustico si rimanda alle prescrizioni di cui al D.P.C.M. 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici."

Art.109 Esposizione al gas radon

1. Sono richiamate le *“Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor”* approvate con Decreto 12.678 del 21/12/2011 Regione Lombardia.
2. Le disposizioni che seguono si applicano a tutti i fabbricati destinati alla permanenza fissa di persone, anche non continuativa: abitazioni, insediamenti produttivi, depositi, insediamenti commerciali, di servizio, insediamenti adibiti ad ambiente lavorativo e simili.
3. Le disposizioni che seguono si applicano in particolare a tutti gli interventi di :
 - nuova costruzione
 - demolizione e ricostruzione
 - ristrutturazione integrale di edifici
4. Per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere effettuati interventi di mitigazione, consistenti nell'adozione di criteri di progettazione e tecniche costruttive atte ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti da suolo e sottosuolo.
5. A tale scopo, si richiama l'obbligo di adottare sistemi di attacco a terra atti a isolare dal terreno pareti e pavimenti di tutti i locali confinanti con il suolo.
6. Dovranno essere realizzati interventi di isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta, soprattutto nei giunti, che presentino quindi caratteristiche di impermeabilità anche al passaggio di gas.
7. In particolare, per i locali e ambienti a piano terra, in assenza di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, dovranno essere utilizzati, alternativamente:
 - intercapedini realizzate per le costruzioni in generale, purchè perfettamente isolate dal suolo con sistemi di isolamento quali barriere impermeabili, guaine bituminose, guaine in PVC, o comunque barriere con prestazioni simili, con giunti a perfetta tenuta, che impediscano eventuali infiltrazioni di gas in ambienti interni;
 - vespaio areato con circolazione di aria fresca da superficie di areazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, previsto in assenza di locali scantinati o sotterranei senza presenza di persone.
8. Ad integrazione di tali sistemi dovranno essere adottati:
 - serramenti esterni apribili collocati su pareti contrapposte di superficie non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, atti ad evitare concentrazioni dannose di inquinanti negli ambienti interni.
9. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in deroga permanenza di persone, ivi compresi locali scantinati, garage, box, direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere ugualmente adottati, per le superficie entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento (impermeabilizzazione a perfetta tenuta)e ventilazione, in particolare:
 - vespaio areato
 - pavimento unito ed impermeabile
 - pareti isolate da eventuali infiltrazioni di fluidi quali “venute” di acqua, passaggio di umidità dal terreno, eventuali infiltrazioni di gas.
10. Ad integrazione di tali sistemi dovranno essere adottati:

- serramenti apribili, ove tecnicamente possibile, nei locali seminterrati, che garantiscano adeguate condizioni di aero-illuminazione diretta;
 - alternativamente, qualora sia tecnicamente impossibile l'aero-illuminazione diretta, il condizionamento ambientale a condizione che rispetti quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene vigente;
 - canne di ventilazione con sbocco oltre la quota di copertura;
 - condutture perfettamente isolate e protette, anche nei giunti presso passaggi a parete e a pavimento, che impediscano eventuali infiltrazioni di fluidi.
11. Potranno comunque essere adottati criteri di progettazione, sistemi e tecniche costruttive con prestazioni almeno uguali oppure superiori a quelle indicate nel presente articolo, comunque conformi al Decreto n. 12678 del 21.12.2011 della Regione Lombardia "Linee Guida per la prevenzione dell'esposizione del gas radon in ambienti indoor".
12. La conformità di tali sistemi e tecniche costruttive dovrà essere certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di richiesta di agibilità.
13. Per quanto non espressamente specificato negli articoli del presente Regolamento Edilizio Comunale si rimanda al testo del vigente Regolamento Locale di Igiene".

14.

Sezione II Requisiti spaziali

Art.110 Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

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

Art.111 Cortili, cavedi, giardini interni

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

Art.112 Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. Per gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
3. Sono, in ogni caso, fatte salve le prescrizioni indicate dallo strumento urbanistico comunale.

Art.113 Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede del fabbricato sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.
4. Sono comunque vietate alterazioni sostanziali della morfologia del terreno finalizzate a rendere artificialmente sotterranea una parte del fabbricato.

Art.114 Boxes ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Sezione III Requisiti funzionali

Art.115 Servizi igienici

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

Art.116 Spazi di cottura

2. Le cucine e gli spazi di cottura, devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
3. Relativamente alle caratteristiche dei sistemi di captazione e allontanamento di vapori, gas, odori si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene.

Art.117 Flessibilità distributiva

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

Art.118 Dotazione minima e flessibilità impiantistica

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

Art.119 Accessibilità

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

CAPO IV REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Sezione I Disciplina delle opere

Art.120 Requisiti delle costruzioni

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

Art.121 Richiesta e consegna dei punti fissi

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

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

Art.122 Inizio dei lavori e fine lavori

1. I lavori possono essere iniziati:
 - alla data della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività all'Amministrazione Comunale
 - allo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi, subordinatamente alla consegna all'ufficio competente del D.U.R.C. e del pagamento del contributo di costruzione;
 - dal rilascio del permesso di costruire subordinatamente alla consegna all'ufficio competente del D.U.R.C. e del pagamento del contributo di costruzione e della documentazione integrativa;
2. In caso di lavori eseguiti a seguito di rilascio di permesso di costruire il titolare del Permesso di Costruire è tenuto a depositare presso il Comune la seguente documentazione, prima dell'inizio dei lavori:
 - nominativi dei soggetti coinvolti;
 - copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99 del D.L. 81/02008;
 - documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2;
 - dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b) dell'art. 90 comma 9 del D.L. 81/02008 (verifica l'idoneità tecnico-professionale e dichiarazione dell'organico medio annuo).
3. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma del D.P.R. 380/2001.
4. Nel caso di opere di urbanizzazione connesse a un piano/programma attuativo, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.
5. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo. Decorso tali termini il titolo abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

6. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
7. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare del permesso di costruire o del presentatore della Denuncia di Inizio Attività, preliminarmente alla variazione. Alla comunicazione di variazione dell'impresa esecutrice dovrà essere allegata documentazione sostitutiva di quella già depositata.
8. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le seguenti modalità:
 - entro 24 ore prima dell'inizio effettivo dei lavori;
 - entro 24 ore dopo l'effettiva ultimazione dei lavori;
 - in entrambi i casi consegnando al protocollo del Comune la suddetta comunicazione scritta utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio Tecnico.
9. La comunicazione deve menzionare:
 - gli estremi relativi al titolo abilitativo;
 - i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori.

Art.123 Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 9 aprile 2008 n° 81 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni.
 - nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della titolo abilitativo, i dati (comprensivi di recapito telefonico) del titolare dello stesso, dei progettisti, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, dei direttori dei lavori, del coordinatore per la sicurezza dei lavori in fase di progettazione ed esecuzione, gli eventuali collaudatori;
 - nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
 - i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Art.124 Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; il titolare del titolo abilitativo dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo. In tal caso qualora fosse necessario rimuovere la recinzione dovrà essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale 10 giorni prima della rimozione.
8. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

Art.125 Sicurezza del cantiere

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori.
2. 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.

Art.126 Scavi e demolizioni

1. La gestione delle terre da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dal D. Lgs. 152/06 art. 186 e s.m.i.
2. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
3. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
4. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a titolo abilitativo.
5. Il rilascio del titolo abilitativo alla demolizione è subordinato:
 - alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire.
 - all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
6. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
7. La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il provvedimento abilitativo dell'autorità competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
8. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui D.lgs. 42/2004 è subordinata a preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
9. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Art.127 Conferimento dei materiali di risulta

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

Art.128 Rinvenimenti

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

Art.129 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

1. E' vietato gettare, tanto da ponti di esercizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiali di qualsiasi genere.
2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati agli scarichi pubblici indicati.
3. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere vietato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
4. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.
5. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato.
6. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
7. Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere evitati o limitati eccessivi rumori e vibrazioni qualora siano esistenti costruzioni occupate in adiacenza al cantiere.
8. Dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dal D.Lgs. n° 152/2006 e successive modifiche intervenute, e i lavori non dovranno essere eseguiti dalle ore 20,00 alle ore 7 ,00 del mattino.

Art.130 Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Vigè obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto. Si rimanda a quanto previsto dall' Art. 3.2.11: "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" del R.L.I.;

TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.131 Modifiche al regolamento edilizio.

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

CAPO II RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Art.132 Modifiche al regolamento edilizio e lo strumento urbanistico comunale

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

ALLEGATO 1 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Art.133 Requisiti generali

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).
4. Tutti gli elaborati devono essere presentati in numero minimo di 3 copie.
5. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore ovvero richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono quelli di seguito elencati.
6. Tutti gli elaborati costituenti l'istanza di titolo abilitativo od equivalente dovranno riportare numerazione progressiva.

Art.134 Documentazione grafica

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

- strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle eventuali infrastrutture ed impianti (elettrodotti, metanodotti) con relativa fascia di rispetto, eventuale presenza di beni ambientali o culturali tutelati, eventuale presenza di alberature con indicazione delle relative essenze e indicazione dei limiti di proprietà e dell'ambito oggetto dell'intervento.
- d) rilievo fotografico a colori dell'area di intervento e del contesto con rappresentazione planimetrica dei punti di ripresa (n.° foto minimo 5, dimensioni minime 10 x 15 cm);
 - e) planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
 - gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni;
 - gli accessi carrai
 - f) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 con indicazione dei limiti di proprietà e dell'ambito oggetto dell'intervento con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne con relative campionature;
 - g) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnico-urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente ed eventualmente adottato;
 - h) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - i) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.
 - j) ogni altro allegato o documento tecnico e planimetrico e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento.
3. Per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, oltre alla documentazione precedentemente elencata dovrà essere prodotta la seguente documentazione:
- a) rilievo quotato dell'immobile in scala 1:100 oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;

- b) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento, sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le eventuali demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- c) rilievo fotografico dell'edificio oggetto dell'intervento (n.° foto minimo 5, dimensioni minime 10 x 8 cm);

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

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

Art.135 Relazione illustrativa

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

Art.136 Allegati cartacei

1. In allegato all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere prodotti i documenti indicati ai commi successivi.
2. Dichiarazione in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008.
3. Titolo di proprietà delle aree e degli immobili soggetti all'intervento edilizio o dichiarazione sostitutiva dell'avente titolo in atto notorio.
4. Qualora previsto, progetto vistato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco
5. Documentazione relativa al contenimento del consumo energetico.
6. Dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
7. Modello ISTAT debitamente compilato e firmato (solo per nuove costruzioni e ampliamenti).
8. Calcolo contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
9. Qualora previsto, progetto impianti, ai sensi D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 Disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici
10. Per gli interventi in zona agricola:
 - atto d'impegno al mantenimento della destinazione agricola di cui all'art. 60 , comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
 - atto d'impegno di vincolo "non edificandi", nei modi e quantità previsti dalla legge.
 - per i soggetti carenti della qualifica di imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 60 comma 1 lett. b della L.R. 12/2005 e s.m.i. specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
11. Per gli interventi relativi ad edifici con destinazione produttiva relazione impegnativa illustrante:
 - le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
 - il numero degli addetti previsti;
 - la descrizione della natura degli scarichi liquidi e gassosi, dei rifiuti e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste;
 - la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con la descrizione degli impianti di abbattimento dei fumi e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme vigenti in materia;
 - l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.
12. Per gli interventi relativi a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali: documentazione di previsione di impatto acustico conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.
13. Per gli interventi relativi a insediamenti residenziali in prossimità di strade di tipo A,B,C,D,E,F, di discoteche, di circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati impianti o macchine rumorose, impianti sportivi e ricreativi, ferrovie: valutazione di clima acustico conforme ai criteri stabiliti dalla Giunta

Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale n. VI/8313 dell'8 marzo 2003) e sottoposte al parere A.R.P.A.

14. Per interventi che comportino scavi: idonea documentazione illustrativa della gestione delle terre di scavo ai sensi del D.Lgs. 152/06 art. 186.
15. Per interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione
 - indagine storica.

Art.137 Allegati digitali

1. In allegato all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere prodotto n° 1 cd contenente i file in formato pdf di tutti gli elaborati costituenti l'istanza e file in formato Cad (dwg, dxf o equivalente) relativo alle planimetrie e generali e alle piante di stato di fatto e di progetto.

Art.138 Permesso di Costruire Convenzionato: documentazione

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

Art.139 Piani attuativi in aree libere: documentazione

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

vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento (scala minima 1:500).

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

Art.140 Piani attuativi in aree edificate: documentazione

1. Le istanze di approvazione di Piano Attuativo in area edificata devono essere corredate, oltre alla documentazione di cui sopra relativa ai Piani Attuativi in aree libere della seguente documentazione:
 - Piante, sezioni e prospetti degli edifici esistenti (scala minima 1:200).
 - Rilievo fotografico degli edifici esistenti con indicazione planimetrica dei punti di presa.
 - Planimetria di progetto indicante le modalità di intervento sugli edifici esistenti ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento e le eventuali demolizioni scala minima 1:500).

Art.141 Dichiarazione fine lavori

1. A corredo delle dichiarazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti:
 - asseverazione del Direttore dei lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti;
 - attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore;

- idonea documentazione fotografica (gli scatti fotografici dovranno essere riportati in successione e alternando inquadrature grandangolari, che consentano la localizzazione all'interno dell'intervento, e inquadrature ravvicinate con il particolare dell'isolamento).

Art.142 Richiesta di agibilità: documentazione

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