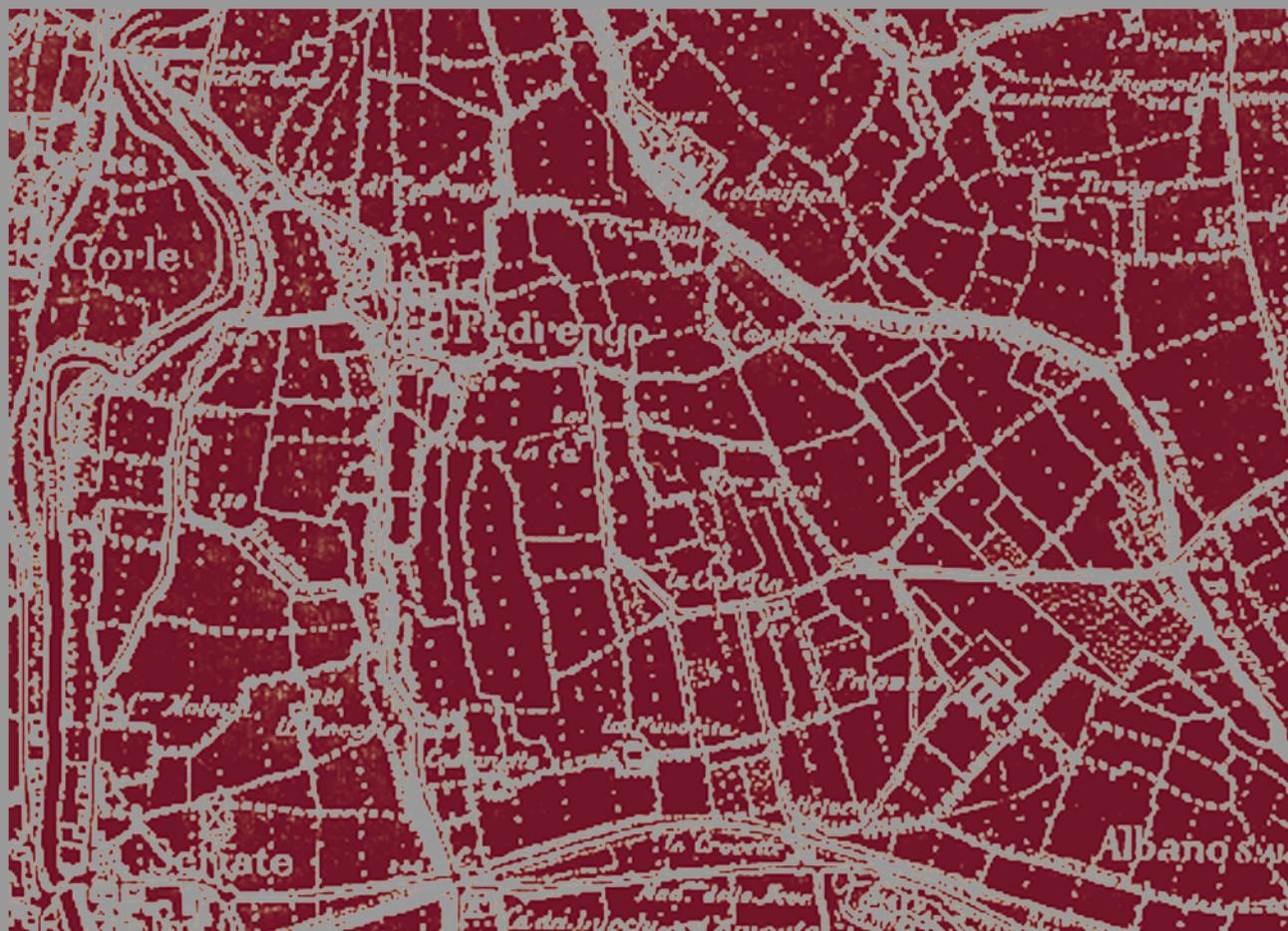


## Comune di Pedrengo



# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

architetto Filippo Simonetti  
collaboratori: dott. Sergio Appiani

Ottobre 2006

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## SOMMARIO

<b>CAPO I. Norme generali .....</b>	<b>4</b>
1 Oggetto del presente regolamento .....	4
2 Opere non soggette ad atto abilitativo .....	4
2.1 Opere non soggette a comunicazione .....	4
2.2 Opere soggette alla sola comunicazione.....	4
3 Glossario .....	5
3.1 Permesso di costruire .....	5
3.2 DIA .....	5
3.3 Certificato di agibilità .....	5
3.4 Autorizzazione paesaggistica .....	5
<b>CAPO II. Requisiti delle istanze .....</b>	<b>6</b>
4 Soggetti legittimati.....	6
4.1 Permesso di costruire e DIA .....	6
4.2 Autorizzazione paesaggistica .....	6
4.3 Piani attuativi.....	6
4.4 Certificati di agibilità .....	7
5 Contenuti delle richieste.....	7
5.1 Richieste di permesso di costruire e denuncia d'inizio attività .....	7
5.2 Domanda di voltura.....	7
5.3 Richiesta d'autorizzazione paesaggistica.....	7
5.4 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata.....	8
5.5 Varianti .....	8
5.6 Richiesta di certificati agibilità.....	8
6 Documentazione tecnica da allegare alle richieste.....	9
6.1 Richieste di Permesso di Costruire.....	9
6.2 Dichiarazione di Inizio Attività .....	11
6.3 Certificati di agibilità .....	11
6.4 Autorizzazione paesaggistica .....	12
6.5 Piani attuativi.....	12
7 Modalità' di rappresentazione dei progetti .....	12
7.1 Modalità' di rappresentazione grafica .....	12
7.2 Rappresentazione del contesto ambientale .....	13
<b>CAPO III. Le fasi del procedimento amministrativo.....</b>	<b>14</b>
8 Presentazione delle istanze .....	14
9 Svolgimento dei procedimenti.....	14
9.1 Denuncia di inizio attività .....	14
9.2 Permesso di costruire.....	15
9.3 Autorizzazione paesaggistica .....	16
9.4 Piani attuativi.....	16
9.5 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità .....	17
10 Ritiro degli atti abilitativi - Documentazione necessaria.....	17
11 Efficacia del provvedimento.....	17
12 Pubblicazione del provvedimento .....	18
13 Termine di inizio e ultimazione dei lavori .....	18
<b>CAPO IV. Realizzazione degli interventi.....</b>	<b>20</b>
14 Disciplina delle opere .....	20
14.1 Richiesta e consegna dei punti fissi .....	20
14.2 Inizio dei lavori .....	20
14.3 Disciplina del cantiere.....	20
14.4 Occupazione del suolo pubblico.....	20
14.5 Demolizioni.....	21
14.6 Conferimento dei materiali di risulta .....	21
14.7 Rinvenimenti .....	21
14.8 Ultimazione dei lavori.....	21
<b>CAPO V. Semplificazione dei procedimenti amministrativi .....</b>	<b>22</b>
15 Conferenza dei servizi .....	22
16 Indicazioni interpretative .....	22
17 Parere preventivo.....	22
18 Autocertificazione.....	22
19 Asseverazione .....	22
20 Sportello unico per le attività produttive.....	23

<b>CAPO VI. Accesso ai documenti .....</b>	<b>24</b>
21 Generalità .....	24
22 Modalità di accesso ai documenti .....	24
22.1 Modalità generali .....	24
22.2 Richiesta di accesso .....	24
22.3 Conclusione del procedimento .....	24
23 Estrazione di copia del documento .....	25
24 Limitazioni del diritto di accesso .....	25
24.1 Casi di esclusione .....	25
24.2 Differimento dell'accesso .....	25
<b>CAPO VII. Vigilanza e sanzioni .....</b>	<b>26</b>
25 Procedimento .....	26
25.1 Avvio del procedimento .....	26
25.2 Fase istruttoria .....	26
25.3 Fase decisionale .....	26
25.4 Fase integrativa dell'efficacia .....	26
26 Sanzioni .....	26
26.1 Sanzioni edilizie .....	26
26.2 Sanzioni paesaggistiche .....	26
27 Esecuzione d'ufficio .....	26
<b>CAPO VIII. Commissione per il paesaggio .....</b>	<b>27</b>
28 Generalità .....	27
29 Caratteristiche della commissione .....	27
30 Competenze della commissione .....	27
30.1 Pareri obbligatori ex lege .....	27
30.2 Altri pareri .....	27
31 Modalità di valutazione dei progetti da parte della Commissione per il paesaggio .....	28
31.1 Criteri .....	28
31.2 Procedimenti ordinari .....	28
32 Modalità costitutive della Commissione .....	28
32.1 Composizione .....	28
32.2 Nomina e designazione .....	28
32.3 Scadenza .....	29
33 Limitazioni .....	29
33.1 Incompatibilità .....	29
33.2 Conflitto d'interessi .....	29
33.3 Incompatibilità sopravvenuta .....	29
34 Lavori della Commissione .....	29
34.1 Convocazione .....	29
34.2 Ordine del giorno .....	29
34.3 Validità delle sedute e delle decisioni .....	30
34.4 Pubblicità delle sedute .....	30
34.5 Verbalizzazione .....	30
34.6 Sopralluogo .....	30
34.7 Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali .....	30
<b>CAPO IX. Prescrizioni generali per gli spazi pubblici e privati .....</b>	<b>31</b>
35 Spazi pubblici o ad uso pubblico .....	31
35.1 Occupazione degli spazi pubblici .....	31
35.2 Volumi tecnici ed impiantistici, reti tecnologiche del sottosuolo .....	31
35.3 Intercapedini e griglie di aerazione .....	31
35.4 Prospetti su spazi pubblici .....	31
36 Spazi privati .....	32
36.1 Requisiti spaziali, di comfort ambientale e funzionali delle costruzioni .....	32
36.2 Decoro delle costruzioni .....	32
36.3 Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni .....	32
36.4 Allineamenti .....	32
36.5 Accessi e passi carrabili .....	32
36.6 Strade private .....	33
36.7 Allacciamento alle reti fognarie .....	33
36.8 Allacciamento alle reti impiantistiche .....	34
36.9 Recinzioni .....	34
36.10 Spazi ineditati .....	34
36.11 Disciplina del verde su aree private .....	34
36.12 Toponomastica e segnaletica .....	35
36.13 Numeri civici .....	35
<b>CAPO X. Prescrizioni specifiche per il contenimento energetico .....</b>	<b>36</b>
37 Edifici di nuova costruzione .....	36
37.1 Orientamento dell'edificio .....	36
37.2 Isolamento acustico .....	36
37.3 Impianti centralizzati per la produzione di calore .....	36
37.4 Regolazione locale della temperatura nell'ambiente .....	36

37.5	Contabilizzazione e gestione energetica individuale.....	36
37.6	Contabilizzazione dell'acqua potabile.....	36
37.7	Riduzione del consumo di acqua potabile attraverso il recupero di acqua meteorica.....	36
37.8	Riduzione degli effetti del gas radon.....	37
38	Interventi di manutenzione o di ristrutturazione.....	37
38.1	Ambito d'applicazione.....	37
38.2	Impianti centralizzati per la produzione di calore.....	37
38.3	Regolazione locale della temperatura nell'ambiente.....	37
38.4	Adozione di sistemi a bassa temperatura.....	37
38.5	Isolamento termico della copertura.....	37
38.6	Prestazioni dei serramenti e degli infissi.....	38
38.7	Contabilizzazione e gestione energetica individuale.....	38
38.8	Contabilizzazione dell'acqua potabile.....	38

## CAPO I. NORME GENERALI

### 1 Oggetto del presente regolamento

- 1.1.1 Il presente regolamento edilizio tratta delle procedure da seguire e delle modalità ammesse per la realizzazione delle opere di trasformazione del territorio di Pedrengo, siano esse soggette o meno ad atto abilitativi specifici. Al presente regolamento edilizio devono riferirsi anche quelle opere che pur non essendo di natura specificamente edilizia comportano una trasformazione permanente dello stato dei luoghi.
- 1.1.2 Il Regolamento Edilizio, in riferimento alla facoltà prevista dal comma 12 dell'art. 29 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, contiene, in allegato, quale sua parte integrante, gli *INDIRIZZI PER LA QUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA DEI MANUFATTI* di cui all'art. 1.6 delle NTA del PRG.

### 2 Opere non soggette ad atto abilitativo

#### 2.1 Opere non soggette a comunicazione

- 2.1.1 Non sono soggette ad atto abilitativo né a preventiva comunicazione le seguenti opere:
- opere di manutenzione ordinaria degli edifici, come definite dall'art. 27 della LR 12/05, che consistano unicamente nella riparazione di limitate porzioni interne di essi, senza modificazione delle caratteristiche generali del fabbricato;
  - rifacimento degli impianti tecnologici (senza opere edilizie) purché non peggiorativi della prestazione energetica del fabbricato e comunque nel rispetto dell'attestato di certificazione energetica eventualmente già prodotto per il fabbricato stesso, fermi restando gli obblighi previsti dalla legge n. 46/1990 e successive modifiche e integrazioni, e quanto disposto dal successivo art. 75;

#### 2.2 Opere soggette alla sola comunicazione

- 2.2.1 Non sono soggette ad atto abilitativo ma solo a preventiva comunicazione del proprietario o avente titolo:
- le opere d'estrema urgenza e necessità necessarie all'eliminazione di situazioni di pericolo;
  - le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, come definite dall'art. 27 della LR 12/05, che consistano nella riparazione di limitate porzioni esterne di essi, senza modificazione delle caratteristiche generali del fabbricato;
  - le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, come definite dall'art. 27 della LR 12/05, comportanti modificazione delle caratteristiche generali esterne, qualora inferiori alla soglia di rilevanza paesaggistica in quanto coerenti con gli Indirizzi Allegati; tale caratteristica paesaggistica deve risultare da specifica autodichiarazione di conformità
  - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, ai sensi dell'art. 33 LR 12/05;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato, ai sensi dell'art. 33 LR 12/05;
  - realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura, ai sensi dall'art. 33 LR 12/05, purché conformi ai disposti di PRG e qualora di inferiore ai 100 mq;
  - strutture temporanee di cantiere, ai sensi dall'art. 33 LR 12/05;
  - installazione di manufatti quali pergolati e similari (senza copertura fissa in lastre, tegole o altro) oppure tenda da giardino non comportanti modifica degli indici di piano e conformi ad esso, qualora inferiori alla soglia di rilevanza paesaggistica in quanto coerenti con gli Indirizzi Allegati; tale caratteristica paesaggistica deve risultare da specifica autodichiarazione di conformità

### 3 Glossario

#### 3.1 Permesso di costruire

Atto abilitativo a cui sono subordinati tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, fatto salvo gli interventi esplicitamente definiti come "opere non soggette ad atto abilitativi".

#### 3.2 DIA

Atto abilitativo facoltativo ed alternativo al Permesso di Costruire a cui possono essere subordinati tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio da sottoporre al Permesso di Costruire stesso, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura.

#### 3.3 Certificato di agibilità

- 3.3.1 Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati
- 3.3.2 Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
- 3.3.3 Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
- a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 3.3.1.

#### 3.4 Autorizzazione paesaggistica

Atto amministrativo necessario a certificare la conformità dell'intervento proposto alle disposizioni di tutela del paesaggio di cui alla LR 12/05.

## CAPO II. REQUISITI DELLE ISTANZE

### 4 Soggetti legittimati

#### 4.1 Permesso di costruire e DIA

4.1.1 Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (permesso di costruire), nonché a presentare la denuncia d'inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del codice civile;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case d'abitazione;
- l) il beneficiario di decreto d'occupazione d'urgenza;
- m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione d'interventi edilizi su fondi altrui;
- o) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

4.1.2 I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

#### 4.2 Autorizzazione paesaggistica

4.2.1 Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare.

4.2.2 In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del regio decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguire su aree vincolate paesaggisticamente, il rilascio dell'autorizzazione di cui al D.Lgs. 42/04 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

#### 4.3 Piani attuativi

4.3.1 Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi d'iniziativa privata i proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, ai sensi dell'art. 12 comma 4 della LR 12/05;

4.3.2 La proposta di piano attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

4.3.3 La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

#### 4.4 Certificati di agibilità

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

### 5 **Contenuti delle richieste**

#### 5.1 Richieste di permesso di costruire e denuncia d'inizio attività

- 5.1.1 Le richieste di permesso di costruire e le denunce d'inizio attività di cui all'art. 41 della LR 12/05 e di cui alla Parte II Titolo IV Capo II LR 12/05, devono contenere:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'ordine o del collegio professionale d'appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione dell'intervento a firma del progettista;
- f) luogo e data di presentazione della domanda, nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.

- 5.1.2 Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

#### 5.2 Domanda di voltura

- 5.2.1 Nell'ipotesi di trasferimento della proprietà dell'immobile, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che l'atto autorizzativo o la denuncia di inizio attività siano intestati agli stessi.
- 5.2.2 Il successore o l'avente causa presenta all'ufficio competente la domanda di nuova intestazione (voltura), allegando copia (o con indicazione, in via di autocertificazione) dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività.
- 5.2.3 Il trasferimento della titolarità dell'atto, anche a favore di più soggetti, non comporta la divisione dei relativi atti amministrativi

#### 5.3 Richiesta d'autorizzazione paesaggistica

- 5.3.1 I soggetti legittimati, ai sensi del D.Lgs.42/04, a presentare richiesta d'autorizzazione paesaggistica, devono indicare nella richiesta medesima i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d) generalità del progettista, con indicazione dell'ordine o del collegio professionale di appartenenza;
- e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dalla D.Lgs n. 42/04);
- f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ai sensi del D.Lgs n. 42/04, oppure ex art. 32 della legge n. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- g) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;

h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

#### 5.4 Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

5.4.1 La proposta di piani attuativi d'iniziativa privata, redatta in conformità ad un modello predisposto dall'Amministrazione comunale, deve contenere tutti i dati richiesti nello stesso modello ed in particolare deve indicare:

- a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'ordine o del collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali servitù, vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indicazione di eventuali servitù presenti sui lotti interessati;

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

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

#### 5.5 Varianti

5.5.1 Qualora nel corso dei lavori si intendano apportare modifiche al progetto assentito, dovrà essere presentata opportuna variante, presentando il progetto secondo le norme che regolano le istanze di permesso di costruire, o denuncia di inizio attività.

5.5.2 Negli elaborati a corredo dovrà essere indicato lo stato approvato, lo stato comparativo, lo stato di progetto.

5.5.3 Per le opere rientranti nella casistica di cui all'art.41 della LR 12/05, potrà essere presentata denuncia di inizio attività, anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori; per opere soggette a denuncia di inizio attività vale quanto precisato al comma 1.

5.5.4 Qualora l'ufficio competente per l'istruttoria accerti l'assenza dei requisiti di cui all'art.41 della LR 12/05, verranno applicate le procedure sanzionatorie previste per legge.

5.5.5 Non potranno in ogni caso essere assentite con denuncia di inizio attività varianti che comportino il mancato

5.5.6 rispetto delle condizioni e prescrizioni di validità dell'atto originario.

#### 5.6 Richiesta di certificati agibilità

5.6.1 La domanda di certificato di abitabilità ed agibilità deve indicare:

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

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

## 6 Documentazione tecnica da allegare alle richieste

### 6.1 Richieste di Permesso di Costruire

- 6.1.1 In relazione alla tipologia dell'intervento, alle istanze di permesso di costruire, che dovranno essere sottoscritte ai sensi della legge n. 127/97, del DPR 445/00 e loro successive modifiche ed integrazioni, andrà allegata la seguente documentazione:
- a) Attestazione concernente il titolo di legittimazione alla presentazione della pratica, ai sensi del DPR 380/01 (in forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/00 e successive modifiche e integrazioni); l'atto di proprietà dell'immobile dovrà essere prodotto qualora dallo stesso emergano vincoli, servitù o quant'altro utile per l'istruttoria della pratica;
  - b) dichiarazione di delega e di assenso della proprietà nel caso in cui il richiedente sia soggetto diverso dal proprietario;
  - c) qualora l'intervento sia esteso alle parti comuni degli edifici (es. facciate, tetti, cortili, ecc.) o a porzioni di proprietà privata (es. finestre, balconi, giardini esclusivi, ecc.), che interessano comunque l'esterno del fabbricato, dovrà essere prodotta una dichiarazione dell'amministratore pro tempore che attesti l'intervenuta approvazione da parte dell'assemblea condominiale regolarmente costituita e con le maggioranze previste dal codice civile; sono fatti salvi i casi di urgenza previsti dalla normativa vigente; in caso di interventi sulle parti comuni di edifici privi di amministratore, la dichiarazione di approvazione deve essere resa da tutti i proprietari;
  - d) atti di assenso da parte di terzi per interventi in deroga alle NTA nei casi ammessi o in deroga alle norme di Codice Civile nei casi ammessi (es. atti di assenso da parte dei proprietari dei fondi confinanti per aperture di vedute su fondi di terzi a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal Codice Civile, o per aggravio delle servitù di veduta già esistenti quali apertura nuove finestre)
  - e) versamento diritti ASL (per tutti gli interventi che necessitano di parere igienico-sanitario) o autocertificazione da parte del progettista nei casi previsti dall'art.38 c.1 della LR 12/05;
  - f) stralcio del P.R.G. vigente con evidenziato il lotto interessato dalla costruzione o il fabbricato oggetto di intervento;
  - g) estratto di mappa catastale del lotto interessato, in originale ed in data non anteriore a mesi sei (solo per nuove costruzioni);
  - h) riproduzione grafico/analitica del terreno riportante le quote sia planimetriche che altimetriche, nonché il calcolo della superficie (in scala 1:500); il rilievo del terreno deve essere asseverato dal tecnico progettista o da altro tecnico abilitato;
  - i) riproduzione del lotto esteso ai fondi e/o ai fabbricati finitimi in misura significativa, con inserito il piano terreno dell'edificio e la sistemazione esterna in scala idonea, contenente:
    - accessi carrai e pedonali
    - percorsi interni con relativi materiali
    - aree a verde filtrante e piantumazione (compresa indicazione delle essenze)
    - aree destinate a parcheggio
    - piano quotato
    - orientamento
  - j) indicazione della recinzione con particolari in scala 1:20;
  - k) calcoli planivolumetrici e verifica grafico-analitica di tutti gli indici di P.R.G.: superficie lorda di pavimento, superficie coperta, altezza del fabbricato, distanza tra edifici e loro rapporto in relazione all'altezza, distanza dai confini, distanza dalle strade, rapporto stradale, indicazione delle pareti finestrate ai fini della verifica delle distanze tra di esse; per la verifica degli indici dovrà essere presentato rilievo quotato illustrativo dello stato di fatto dei fabbricati circostanti, con le relative altezze, e delle strade limitrofe, nonché sezioni schematiche riportanti le sagome degli edifici contigui e delle strade stesse;
  - l) dichiarazione sostitutiva di atto notorio, redatta ai sensi del DPR 445/2000 e successive modifiche e integrazioni, circa l'inesistenza di sfruttamento volumetrico, totale o parziale, dell'area interessata;
  - m) piante di tutti i piani (1:100) e della copertura con indicate le destinazioni d'uso di tutti i locali, dimensioni degli stessi, calcolo analitico dei rapporti aeroilluminanti, indicazione delle canne fumarie e di esalazione, apparecchi sanitari, pluviali, scarichi, ecc.; nei casi di interventi su edifici riconosciuti dal PRG come di interesse storico, artistico, architettonico, e censiti con con i gradi I e II, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, tale rappresentazione deve avvenire in scala 1:50.
  - n) sezioni caratteristiche (1:100) con indicate le altezze nette di ogni singolo piano e lo spessore della soletta, la quota 0.00 di riferimento e l'altezza totale dell'edificio; per i sottotetti e per i locali con soffitto non orizzontale deve essere indicata la quota massima e minima, nonché il calcolo dell'altezza media; nei casi di interventi su edifici riconosciuti dal PRG come di interesse storico, artistico, architettonico, e censiti con con i gradi I e II, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, tale rappresentazione deve avvenire in scala 1:50. Le sezioni dovranno essere estese alla dimensione del lotto di pertinenza e dei fondi e/o fabbricati finitimi con evidenziazione del profilo naturale originale del terreno di fatto e di progetto, l'individuazione della quota  $\pm 0,00$  di riferimento di progetto

- o) prospetti di tutti i lati (1:100), particolareggiati e, almeno quello principale, con indicazione dei materiali di facciata, finiture e colori; nei casi di interventi su edifici riconosciuti dal PRG come di interesse storico, artistico, architettonico, e censiti con i gradi I e II, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, tale rappresentazione deve avvenire in scala 1:50. Nei casi di interventi riguardanti trasformazioni dell'edificio o degli spazi aperti prospicienti ad una strada individuata dal PRG fra i *Fronti di valorizzazione delle caratteristiche urbane*, gli elaborati grafici devono rappresentare compiutamente anche i prospetti e le aree esterne afferenti ai lotti limitrofi. Tale rappresentazione è finalizzata all'individuazione del nuovo rapporto con il contesto urbano.
- p) particolari significativi dell'opera in progetto (sezioni verticali, sezioni orizzontali e prospetti, elementi caratteristici dell'edificio, in particolare per le zone A) in scala 1:10 o 1:20 con indicazioni delle dimensioni, spessori, materiali e colori; si precisa che tutti gli impianti tecnologici (canne fumarie, impianti di condizionamento, ecc.) dovranno essere indicati sui prospetti, coperture o altri elaborati grafici nell'effettiva posizione prevista;
- q) Qualora interessata dall'intervento, schema di fognatura con indicazione dei percorsi di tutte le reti di raccolta delle acque reflue dal punto di origine fino al recapito finale, diametro delle tubazioni e pendenze, pozzetti di ispezione, separatori, ecc. nonché recapito finale;
- r) Documentazione fotografica dello stato dei luoghi della dimensione minima di cm. 10x15.
- s) Relazione illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto, la verifica del rispetto delle disposizioni normative, le scelte tipologico-formali, ecc.;
- la relazione deve altresì contenere la valutazione dell'impatto paesaggistico del progetto in conformità ai criteri del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come da DGR n° 7/11045 dell'8 novembre 2002. Per tale valutazione, nella determinazione della sensibilità del sito è facoltà del richiedente attenersi alla classificazione individuata dalla tav.20 del PRG *Classi di sensibilità paesistica*. Qualora la valutazione di impatto paesaggistico determini un risultato di impatto superiore alla soglia di rilevanza, alla stessa deve essere corredata la Relazione Paesistica prevista dal punto 6 della DGR n° 7/11045 dell'8 novembre 2002. La valutazione di impatto paesaggistico, solo nei casi previsti dagli indirizzi allegati, può essere sostituita da una dichiarazione del progettista attestante la conformità agli indirizzi stessi.
- t) Relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988.
- u) Certificazione energetica del fabbricato qualora prevista dal Dlgs. 192/2005, o comunque qualora necessiti dimostrare il raggiungimento degli obiettivi di prestazione energetica stabiliti dalle NTA del PRG
- v) Ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico.
- w) Ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85).
- 6.1.2 Per gli edifici a destinazione industriale-artigianale è necessario inoltre presentare:
- a) verifica grafica della distanza delle aree residenziali ed indicazione delle opere di mitigazione ambientale;
- b) relazione sulle precauzioni assunte per la innocuità dei processi produttivi, scarichi liquidi, gassosi e solidi e delle emissioni di rumori, vibrazioni o altre cause recanti molestia;
- c) relazione sulle caratteristiche acustiche dell'edificio redatta da parte di tecnico competente ai sensi dell'art.7 c.3 L.R.13/01; fermo restando quanto previsto dalla documentazione generale, deve essere presentata valutazione di impatto acustico nei casi previsti dall'art.8 della L.447/95 redatta secondo i criteri di cui alla normativa regionale;
- d) relazione con informazioni relative a:
- genere di industrie/attività da insediare con particolare riferimento all'indicazione della classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. ed a quanto previsto dalle NTA vigenti;
  - numero di addetti previsti;
  - descrizione delle lavorazioni effettuate;
  - materiali trattati;
  - prodotti depositati ed eliminati;
  - flussi di traffico veicolare;
  - attività in relazione a disposti specifici delle NTA per le zone industriali.
- 6.1.3 Per le opere di urbanizzazione o altre opere oggetto di cessione, considerato che le stesse saranno acquisite al patrimonio comunale, gli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto esecutivo, e cioè dotati di grado di dettaglio sufficiente al successivo collaudo ed alla successiva manutenzione e gestione dei manufatti; in ogni caso all'atto della consegna delle opere al comune, l'operatore dovrà aver consegnato documentazione grafica e tecnica adeguata riportante fedelmente ed al dettaglio la soluzione realizzata.
- 6.1.4 Documentazione necessaria ai fini del calcolo del contributo di costruzione (artt. 16 e 19 del DPR 380/01):
- a) tabella regionale redatta ai sensi del decreto ministeriale del 5 maggio 1977, in applicazione alla legge n. 10/1977 come modificata dal DPR 380/01, relativa al contributo commisurato al costo di costruzione;

- b) computo metrico estimativo (per interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione terziaria e per interventi di ristrutturazione su edifici di altre destinazioni); il computo può essere anche presentato mediante l'utilizzo voci a corpo facenti riferimento ai valori unitari di costo di costruzione desunti dai tariffari degli organismi preposti.

6.1.5 Documentazione in materia di barriere architettoniche:

- a) dichiarazione del professionista abilitato di conformità delle soluzioni progettuali e degli elaborati alle disposizioni in materia di barriere architettoniche (art.1 c. 4 della legge n. 13/89, artt.77 e 82 del DPR 380/01);
- b) relazione ed elaborati grafici che evidenzino le soluzioni progettuali secondo i requisiti previsti, sia degli edifici che degli spazi esterni, in relazione alla tipologia dell'edificio (verifica grafica accessibilità, visitabilità ed adattabilità completa di schemi di arredamento (art.10 del decreto ministeriale n. 236/89 e art.14 comma 4 della legge regionale n. 6/89).

6.1.6 Installazioni di sicurezza per accesso e lavoro in luoghi elevati.

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento della completa struttura della copertura, devono essere muniti di idonei manufatti fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura. Quando i manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, etc.), gli stessi devono risultare conformi alla Normativa tecnica vigente. Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. Costituiscono riferimento le norme Tecniche UNI, il Regolamento d'Igiene, le eventuali direttive e linee di indirizzo da parte della locale ASI e/o della Regione Lombardia.

## 6.2 Dichiarazione di Inizio Attività

- 6.2.1 In relazione alla tipologia dell'intervento, alle denunce di inizio attività, che dovranno essere sottoscritte ai sensi della legge 127/97, del DPR 445/00 e loro successive modifiche ed integrazioni, andrà allegata la seguente documentazione:

- a) documentazione di cui al precedente articolo;
- b) dichiarazioni asseverate, rese dal progettista, in merito a:
- conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti ed eventualmente adottate;
  - conformità alla normativa in materia di sicurezza e di prevenzione incendi; per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla osta dei VV.F.F. ai sensi della normativa vigente, oltre a dichiarazione che attesti tale condizione, deve essere presentata planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
  - obbligo di progettazione degli impianti ai sensi della L.46/90 e suo regolamento di attuazione e sue modifiche e integrazioni ed impegno alla presentazione prima del ritiro dell'atto abilitativi; in caso di denuncia di inizio attività, questo deve essere allegato alla pratica;
  - obbligo di denuncia delle strutture in cemento armato/metalliche ai sensi dell'art.65 del DPR 380/01 ed in caso affermativo, impegno alla presentazione prima dell'esecuzione delle opere;
  - obbligo di presentazione di relazione in materia di contenimento di consumi energetici ai sensi della L.10/91 e impegno alla presentazione prima dell'inizio dei lavori
  - per progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche: dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabilito dal DPCM 05.12.1997 e alle norme vigenti in materia sul territorio comunale;
  - per i progetti di nuova costruzione deve essere presentata valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in materia ambientale che attesti il rispetto dei requisiti di cui al DPCM 05.12.1997, nonché la documentazione relativa alla valutazione di impatto acustico e di clima acustico nei casi previsti dall'art.8 della L.447/95 redatte secondo i criteri di cui alla normativa regionale;
- c) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;

- 6.2.2 Le DIA aventi ad oggetto interventi superiori alla soglia di rilevanza paesaggistica devono essere corredate altresì da specifica autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Commissione per il Paesaggio di cui al succ. capo VIII.

## 6.3 Certificati di agibilità

- 6.3.1 A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo statico delle opere realizzate di cui art. 67 DPR 380/01;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui art. 62 DPR 380/01, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II DPR 380/01;
- c) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

- d) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli art. 113 e 127 DPR 380/01, nonché all'art. 1 L. 10/91, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art. 111 e 126 DPR 380/01;
- f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 DPR 380/01;
- g) eventuale certificazione di prevenzione incendi, se necessaria;
- h) planimetria aggiornata degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;

#### 6.4 Autorizzazione paesaggistica

- 6.4.1 Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n. 42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, nonché a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n° 7/11045 2002 "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*, fino all'entrata in vigore delle nuove disposizioni ed in conformità al nuovo Codice Unico di cui al D.Lgs. 42/04.

#### 6.5 Piani attuativi

- 6.5.1 Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, serie ordinaria.
- 6.5.2 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.
- 6.5.3 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.
- 6.5.4 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.

### 7 **Modalità' di rappresentazione dei progetti**

#### 7.1 Modalità' di rappresentazione grafica

- 7.1.1 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.
- 7.1.2 Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica
- 7.1.3 Per gli interventi sugli edifici esistenti, gli elaborati di cui sopra dovranno riportare la situazione esistente, quella di progetto e le sovrapposizioni, ove saranno colorate distintamente le parti in demolizione (giallo) e quelle di nuova realizzazione (rosso).
- 7.1.4 Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero della tavola, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).
- 7.1.5 La mancata conformità degli elaborati alle indicazioni di cui sopra è motivo sufficiente di diniego del progetto edilizio.

## 7.2 Rappresentazione del contesto ambientale

- 7.2.1 Nel caso di interventi comportanti modifiche delle caratteristiche esterne, qualora soggetti ad atti abilitativi, la documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilevo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
- 7.2.2 Nel caso di interventi comportanti modifiche delle caratteristiche esterne, qualora soggetti ad atti abilitativi, la documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
- progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - accessibilità e fruibilità degli spazi;
  - simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
- 7.2.3 Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ed ogni altra caratteristica compositiva degli esterni
- 7.2.4 Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
- 7.2.5 Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
- 7.2.6 La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.
- 7.2.7 Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

## CAPO III. LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

### 8 Presentazione delle istanze

- 8.1.1 Le istanze di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica e le denunce di inizio attività, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo e su moduli predisposti dal Comune o dallo Sportello Unico per le Attività Produttive, possono essere presentate direttamente, ovvero spedite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla struttura competente, corredate dei documenti di cui al presente regolamento. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione afferenti a piani attuativi o a permessi di costruire convenzionati, dovrà essere consegnata, unitamente agli elaborati grafici definitivi ed in ogni caso prima del rilascio del permesso di costruire, copia su supporto informatico del progetto. Per quanto attiene ai progetti edilizi in genere è fatta salva la possibilità per l'A.C. di richiedere comunque copia su supporto informatico del progetto.
- 8.1.2 In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione della data di protocollo d'ingresso;
- 8.1.3 Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
- 8.1.4 L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede a comunicare al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento nonché gli orari di ricevimento per eventuale accesso agli atti e/o richieste di chiarimenti.
- 8.1.5 Al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento ai sensi dell'art.7 L.241/90, viene pubblicato mensilmente all'albo pretorio un elenco delle istanze edilizie pervenute nei 30 gg. precedenti.

### 9 Svolgimento dei procedimenti

#### 9.1 Denuncia di inizio attività

- 9.1.1 Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/05, il responsabile del procedimento verifica la conformità al presente regolamento e la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.
- 9.1.2 Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni, fatto salvo quanto precisato ai successivi commi.
- 9.1.3 Qualora l'intervento sia soggetto al versamento del contributo concessorio, l'efficacia della denuncia è subordinata al versamento dello stesso, che può avvenire anche in via di autoliquidazione secondo le modalità vigenti. L'U.T. provvederà alle eventuali richieste di conguaglio.
- 9.1.4 Qualora l'acquisizione dei pareri prescritti per l'intervento di cui al LR 12/05 comporti la convocazione di conferenza dei servizi nei termini della normativa vigente, il termine di 30 giorni decorre dall'esito favorevole della conferenza.
- 9.1.5 Il responsabile del procedimento può comunque richiedere ogni altra documentazione che ritenga necessaria ai fini dell'esame della pratica con la modalità di cui al comma 8.
- 9.1.6 Qualora il soggetto richiedente la concessione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
- 9.1.7 E' possibile richiedere integrazioni documentali non sostanziali entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione della stessa, con l'assegnazione del termine per le integrazioni in 15 (quindici) giorni; qualora l'istruttoria verifichi la non conformità dell'intervento alle norme vigenti o l'assenza di informazioni sufficienti per la valutazione dell'intervento, si attiverà la procedura prevista dal DPR 380/01;
- 9.1.8 In caso di progetti complessi, il responsabile del procedimento, ai sensi del comma 8 dell'art.38 della LR 12/05, può, con motivata risoluzione, raddoppiare i termini per l'istruttoria o per le richieste di integrazione.

## 9.2 Permesso di costruire

- 9.2.1 Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 6.1, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa con le modalità di cui al comma 14.
- 9.2.2 Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6.1, il responsabile del procedimento, laddove necessario, chiede al presidente di convocare la Commissione per il Paesaggio per l'espressione del parere di competenza; il responsabile del procedimento acquisisce i pareri prescritti dagli uffici comunali e, laddove necessari di pareri di altri uffici o atti di assensi di amministrazioni diverse, anche attraverso la convocazione di conferenza di servizi ai sensi della normativa vigente.
- 9.2.3 Ottenuto il parere della Commissione per il Paesaggio, qualora necessario, e gli altri pareri necessari, il responsabile del procedimento predispone, entro il termine assegnato per l'istruttoria, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
- 9.2.4 Qualora la Commissione per il Paesaggio o gli uffici interessati non si esprimano nel termine di cui al precedente comma 2, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
- 9.2.5 La relazione di cui ai precedenti commi deve contenere:
- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
- 9.2.6 La relazione di cui ai precedenti commi può essere divisa in tre parti:
- a) la prima parte riguarderà la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
    - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
    - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
    - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
    - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - b) la seconda parte riguarderà la qualificazione dell'intervento;
  - c) la terza parte indicherà la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.
- 9.2.7 Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire, entro 15 (quindici) giorni dalla proposta di cui ai commi precedenti o dall'esito della conferenza di servizi.
- 9.2.8 Ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di permesso di costruire si dà avviso agli interessati (attraverso notifica presso la residenza del richiedente o presso la sede legale del soggetto giuridico, o presso la sede comunale secondo le modalità definite dall'ufficio), invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione.
- 9.2.9 L'avviso deve indicare la data del provvedimento, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma del capo IV, titolo I, parte II della LR 12/05.
- 9.2.10 E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento il calcolo del contributo di costruzione.
- 9.2.11 Il ritiro del permesso di costruire deve avvenire entro sei mesi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio, dopo la presentazione della quietanza di pagamento del contributo di costruzione nonché della documentazione di cui all'art. 10. ;
- 9.2.12 In caso di diniego, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
- 9.2.13 Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/90 e successive modifiche e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.
- 9.2.14 Qualora le istanze di permesso di costruire non siano corredate dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento richiede la documentazione mancante entro quindici giorni dalla presentazione; in tal caso i termini di conclusione del procedimento di cui all'art. 38 della LR 12/05 sono interrotti e decorrono nuovamente dalla data di presentazione di quanto richiesto.

- 9.2.15 Il termine per l'integrazione documentale, indicato comunque sulla richiesta, sarà proporzionato alla complessità della documentazione richiesta e comunque non inferiore a 10 giorni e non superiore a 30 giorni, naturali e consecutivi.
- 9.2.16 Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
- 9.2.17 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, entro il termine assegnato per l'istruttoria, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni; l'interessato si pronuncia entro 7 (sette) giorni dal ricevimento della comunicazione, ed in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 (quindici) giorni; la richiesta di cui al presente comma sospende i termini di cui al comma 7;
- 9.2.18 Qualora le modifiche da richiedere al progetto, affinché lo stesso possa essere dichiarato conforme alle norme vigenti, non siano di modesta entità, ma modifichino l'impostazione planovolumetrica e i parametri urbanistico-edilizi, il responsabile del procedimento ha facoltà di richiederle secondo la procedura di cui sopra, assegnando un termine per le integrazioni non superiore a 30 giorni; il termine per l'istruttoria, trattandosi di nuovo progetto, decorre per intero in 60 (sessanta) giorni;
- 9.2.19 In caso di progetti complessi, il responsabile del procedimento, ai sensi del comma 8 dell'art.38 della LR 12/05, può, con motivata risoluzione, raddoppiare i termini per l'istruttoria o per le richieste di integrazione.

### 9.3 Autorizzazione paesaggistica

- 9.3.1 Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine, ai sensi del D.Lgs. 42/04, può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui all'art. 6.4 del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 3; il termine riprende a decorrere, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
- 9.3.2 Il termine per l'integrazione documentale non potrà essere superiore a 30 giorni.
- 9.3.3 Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
- a) verifica la presenza del titolo (o autocertificazione) legittimante la presentazione dell'istanza;
  - b) verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - c) individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - d) predisporre una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - e) chiede al presidente di convocare la Commissione per il Paesaggio o, se non ancora istituita, la commissione edilizia integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla commissione medesima.
- 9.3.4 La relazione di cui sopra deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della commissione o direttamente nella seduta della commissione stessa.
- 9.3.5 La commissione può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.
- 9.3.6 Una volta acquisito il parere della commissione il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
- 9.3.7 Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della commissione e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente soprintendenza ai beni architettonici e ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.
- 9.3.8 Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla soprintendenza per il necessario controllo.
- 9.3.9 E' fatto salvo l'adeguamento alle procedure previste dal D.Lgs. 42/04 per il regime transitorio e definitivo, al termine della fase di adeguamento regionale.

### 9.4 Piani attuativi

- 9.4.1 L'istruttoria del piano attuativo è condotta, come previsto dall'articolo 14 della legge regionale n. 12/05.
- 9.4.2 Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della legge regionale n. 23/97, il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di permesso di costruire in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.
- 9.4.3 La convenzione stabilirà, ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05, in particolare la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi oltre ai tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ove previste, in relazione alla tipologia dell'intervento, nonché le garanzie per la loro puntuale esecuzione e le penali per eventuali inadempienze.
- 9.5 Rilascio dell'autorizzazione di agibilità
- 9.5.1 L'amministrazione comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 L. 241/90.
- 9.5.2 Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione di cui all' art. 6.3.
- 9.5.3 Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
- 9.5.4 Il termine di cui al comma 2 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.
- 9.5.5 Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

## 10 Ritiro degli atti abilitativi - Documentazione necessaria

- 10.1.1 In relazione alla tipologia dell'intervento, per il ritiro dell'atto abilitativo (o al momento della presentazione della D.I.A.) occorre presentare la seguente documentazione:
- documentazione in materia di sicurezza degli impianti ai sensi della legge n. 46/90 e successive modifiche e integrazioni (progetto degli stessi o dichiarazione di esenzione dall'obbligo di progettazione);
  - comunicazione del nominativo del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, con relativa nota di accettazione; l'esecuzione dei lavori in economia da parte del richiedente (che in ogni caso deve dichiararsi quale "impresa esecutrice") è ammessa unicamente per quelle opere di modesta entità escluse dall'obbligo degli adempimenti di cui al decreto legislativo n. 494/96 e successive modifiche previa dichiarazione da parte del progettista circa il rispetto di tale limite;
  - prova dell'avvenuta presentazione della pratica al comando provinciale dei VV.F. con dichiarazione redatta dal progettista circa la conformità degli elaborati presentati in Comune per il permesso di costruire a quelli inoltrati per il nulla osta VV.F., qualora il richiedente non si avvalga della procedura prevista dall'art.32 del LR 12/05;
  - vincolo pertinenziale delle aree a parcheggio (nei casi di cui all'art. 9 della legge n. 122/89 e/o delle NTA per i casi soggetti al reperimento di parcheggi pertinenziali o dichiarazione del notaio di assunzione dell'incarico relativo, con impegno a presentare l'atto di vincolo registrato e trascritto alla Conservatoria prima della richiesta di certificato di agibilità);
  - scheda ISTAT (per nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi);
  - ricevuta versamento diritti di segreteria;
  - ricevuta versamento contributo di costruzione;
  - ogni altra documentazione riportata sull'avviso di rilascio;
  - per le DIA, all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività, documentazione richiesta dall'art.3 comma 8 del d.Lgs.494/96 come modificato dal D.Lgs. 276/03.
- 10.1.2 Il mancato ritiro dell'atto abilitativo nel termine indicato sull'avviso, comporta inefficacia dello stesso.

## 11 Efficacia del provvedimento

- 11.1.1 L'efficacia del provvedimento abilitativo, che è sempre subordinata al conseguimento di tutte le eventuali autorizzazioni, nulla osta o pareri previsti dalla normativa vigente, è sempre subordinata al pagamento del

contributo di costruzione, ai sensi della vigente normativa, che dovrà essere corrisposto secondo le modalità previste sul territorio comunale, salvo che per le opere esenti.

- 11.1.2 La sua validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori ed alla loro ultimazione nei termini di cui all'articolo 14; allo scadere del termine di validità, qualora non sia pervenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'ufficio competente effettuerà sopralluogo e redigerà verbale sullo stato dei lavori eseguiti; qualora i lavori non siano terminati, verrà notificata al titolare dell'atto abilitativo, all'assuntore dei lavori ed al direttore dei lavori, la decadenza del provvedimento abilitativo e l'ordine di sospendere i lavori.
- 11.1.3 Si specifica che decorsi i termini, sia il permesso di costruire che la denuncia di inizio attività decadono di diritto per la parte non eseguita.
- 11.1.4 La validità del provvedimento abilitativo originario oltre il termine di cui sopra potrà essere disposta solo nei casi previsti dalla normativa vigente, previa richiesta di proroga da effettuarsi prima della scadenza dei termini per l'ultimazione dei lavori di cui al provvedimento originario.
- 11.1.5 Nel caso di cui ai commi 2 e 3, potrà essere richiesto nuovo provvedimento per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti; qualora le opere fossero oggetto di permesso di costruire, potrà essere presentata denuncia di inizio attività se le opere da ultimare rientrano tra quelle soggette a DIA ai sensi della normativa vigente; si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione; alla richiesta di permesso di costruire non dovranno essere allegati nuovi elaborati se non il computo metrico estimativo delle opere non ultimate, se trattasi di intervento oneroso. Tale provvedimento sarà rilasciato d'ufficio.
- 11.1.6 Gli atti abilitativi sono sempre rilasciati salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente regolamento, anche qualora il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo; lo stesso dicasi per gli interventi approvati con silenzio-assenso.
- 11.1.7 L'atto abilitativo può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettato a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia del provvedimento.
- 11.1.8 Gli interventi soggetti a pianificazione attuativa potranno prevedere una tempistica differente rispetto a quella indicata all'articolo 14; detti termini saranno indicati nella relativa convenzione urbanistica, sia per le opere di urbanizzazione che per gli edifici.

## 12 Pubblicazione del provvedimento

- 12.1.1 Il provvedimento di permesso di costruire viene pubblicato all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.
- 12.1.2 La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

## 13 Termine di inizio e ultimazione dei lavori

- 13.1.1 L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini seguenti:
- per i permessi di costruire, un anno per l'inizio, fatta salva diversa prescrizione nell'atto abilitativo (non superiore ad un anno), decorrente dalla data di rilascio del titolo abilitativo e tre per l'ultimazione, decorrenti dalla data di rilascio del titolo abilitativo, fatta salva diversa prescrizione contenuta nello stesso (non superiore comunque a tre anni);
  - per D.I.A., tre anni per l'ultimazione decorrenti dalla data di efficacia della denuncia.
- 13.1.2 Entrambi i termini di cui sopra possono essere prorogati, con provvedimento motivato, qualora siano sopravvenuti fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire.
- 13.1.3 Qualora l'immobile sia oggetto di vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'amministrazione comunale, i termini di 30 giorni per la denuncia di inizio attività decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; se la tutela del vincolo non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole non sia allegato alla denuncia o all'istanza di permesso di costruire, il competente ufficio convoca, ai sensi della vigente normativa, conferenza di servizi; il termine di 30 giorni per le DIA decorre dall'esito della conferenza.
- 13.1.4 I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione d'impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dei soggetti competenti, con le modalità previste dalla normativa vigente.
- 13.1.5 Il titolare di permesso di costruire deve presentare all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio dei lavori prima dell'effettuazione degli stessi, e la denuncia di ultimazione dei lavori entro 7 (sette) giorni dall'ultimazione degli stessi, al fine di consentire il necessario controllo; per le denunce di inizio attività l'interessato è tenuto a comunicare allo sportello la data di ultimazione dei lavori entro 7 (sette) giorni dall'ultimazione degli stessi.

- 13.1.6 Il Permesso di Costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio regionale competente ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74.
- 13.1.7 I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.

## CAPO IV. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### 14 Disciplina delle opere

#### 14.1 Richiesta e consegna dei punti fissi

- 14.1.1 Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare dell'abilitazione di richiedere con apposita domanda la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
- 14.1.2 La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
- 14.1.3 Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
- 14.1.4 Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
- 14.1.5 Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

#### 14.2 Inizio dei lavori

- 14.2.1 A seguito del rilascio del titolo abilitativo l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
- 14.2.2 A seguito del rilascio di autorizzazione edilizia l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo.
- 14.2.3 A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati
- 14.2.4 Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
- 14.2.5 Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

#### 14.3 Disciplina del cantiere

- 14.3.1 I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14.08.1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni
- 14.3.2 E' vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- 14.3.3 Con provvedimento motivato in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.
- 14.3.4 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.
- 14.3.5 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.
- 14.3.6 Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

#### 14.4 Occupazione del suolo pubblico

- 14.4.1 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.
- 14.4.2 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.

## 14.5 Demolizioni

- 14.5.1 Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a permesso di costruire gratuito subordinato a:
- a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
- 14.5.2 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.
- 14.5.3 La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
- 14.5.4 L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39, e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
- 14.5.5 Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

## 14.6 Conferimento dei materiali di risulta.

- 14.6.1 Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla ASL, i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
- 14.6.2 La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

## 14.7 Rinvenimenti.

- 14.7.1 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.
- 14.7.2 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.

## 14.8 Ultimazione dei lavori

- 14.8.1 I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
- 14.8.2 Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.
- 14.8.3 Qualora le opere fossero soggette a certificazione energetica, ai sensi dell'art. 8 del Dlgs. 192/2005, la conformità delle stesse rispetto al progetto ed alla relativa relazione tecnica, deve essere asseverata dal Direttore dei Lavori e presentata all'Amministrazione contestualmente alla dichiarazione di fine lavori

## CAPO V. SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

### 15 Conferenza dei servizi

- 15.1.1 Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento, può indire una conferenza dei servizi tra le strutture interne all'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni cui alla legge n. 15 del 2005.
- 15.1.2 Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti amministrazioni diverse, la conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni cui alla legge n. 15 del 2005.

### 16 Indicazioni interpretative

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

### 17 Parere preventivo

- 17.1.1 Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di cui all'art. 33 c 1 della LR 12/05, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dagli elaborati necessari per una rappresentazione comprensibile dell'istanza.
- 17.1.2 L'Ufficio competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione per il paesaggio per un esame preliminare.
- 17.1.3 L'Ufficio, al fine di una migliore comprensione del progetto preliminare, qualora esso risulti rappresentato con modalità non sufficientemente chiare, può altresì richiedere ulteriori documenti integrativi
- 17.1.4 La Commissione per il paesaggio, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
- 17.1.5 Nel caso in cui la Commissione per il paesaggio esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

### 18 Autocertificazione

- 18.1.1 Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi n. 15/68 e n. 127/97, come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 403/98, e successive modifiche ed integrazioni, recanti norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge n. 127/97 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, nonché in attuazione e con le modalità di cui al DPR 445/00, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato, che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

### 19 Asseverazione

- 19.1.1 Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre un'asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. del 25 settembre 1998 n. 6/38573,

in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

19.1.2 In particolare, per accelerare l'iter dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, può essere asseverata:

- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- b) la superficie delle aree da edificare;
- c) la volumetria di fabbricati esistenti;
- d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e) i distacchi dagli edifici;
- f) l'altezza dei fabbricati.

## **20 Sportello unico per le attività produttive**

20.1.1 La disciplina relativa alle autorizzazioni per attività produttive denominata "Sportello unico per le attività produttive" si applica in riferimento alle norme e procedure vigenti, in particolare al D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 ed ai successivi aggiornamenti ed integrazioni, come anche specificati dalle norme e dalle delibere regionali.

20.1.2 Gli interventi assoggettati a sportello unico per le attività produttive qualora superiori alla soglia di rilevanza paesaggistica, sono comunque soggetti all'autorizzazione paesaggistica

## CAPO VI. ACCESSO AI DOCUMENTI

### 21 Generalità

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

### 22 Modalità di accesso ai documenti

#### 22.1 Modalità generali

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

#### 22.2 Richiesta di accesso

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

#### 22.3 Conclusione del procedimento

- 22.3.1 Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
- 22.3.2 Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90 modificato dalla legge n. 15 del 2005, questa si intende rifiutata.

## **23 Estrazione di copia del documento**

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

## **24 Limitazioni del diritto di accesso**

### **24.1 Casi di esclusione**

- 24.1.1 Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90 come modificato dalla legge n. 15 del 2005.
- 24.1.2 L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
- 24.1.3 Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
- 24.1.4 Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni DPR 196/03 "Codice in materia di protezione dei dati personali", per quanto applicabile.

### **24.2 Differimento dell'accesso**

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

## CAPO VII. VIGILANZA E SANZIONI

### 25 Procedimento

#### 25.1 Avvio del procedimento

25.1.1 Il responsabile del procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della legge n. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

#### 25.2 Fase istruttoria

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

#### 25.3 Fase decisionale

25.3.1 La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento .

25.3.2 All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

#### 25.4 Fase integrativa dell'efficacia

25.4.1 Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

25.4.2 Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

### 26 Sanzioni

#### 26.1 Sanzioni edilizie

26.1.1 Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal DPR 380/01 e successivi aggiornamenti; esse sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

26.1.2 Oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative e penali, è prevista l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino in caso di situazioni non conformi al presente regolamento, alle NTA o al R.L.I. o alle altre norme vigenti, o in caso le opere realizzate in assenza di titolo non siano oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

#### 26.2 Sanzioni paesaggistiche

26.2.1 Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare del D.Lgs. 42/04.

### 27 Esecuzione d'ufficio

27.1.1 Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni, volte alla demolizione o al ripristino, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del DPR 380/01.

27.1.2 Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## CAPO VIII. COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

### 28 Generalità

- 28.1.1 Ai sensi dell'art. 81 della LR 12/05 è istituita la Commissione per il Paesaggio. Essa si pronuncia su tutte le istanze aventi per oggetto richieste di autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D.Lgs. 42/04 o valutazioni di impatto paesaggistico come previsto dal Piano Paesistico Regionale.
- 28.1.2 Sino all'istituzione della Commissione per il paesaggio, in riferimento a quanto previsto dall'art. 81 comma 5 della LR 12/05 il parere previsto è reso dalla Commissione edilizia con le modalità di cui al comma 5 dell'art. 81 della LR 12/05.
- 28.1.3 Dalla nomina della Commissione per il paesaggio sono abolite sia la Commissione Edilizia che la Commissione Urbanistica.

### 29 Caratteristiche della commissione

- 29.1.1 La Commissione per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'amministrazione comunale, che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
- 29.1.2 Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della commissione per il paesaggio si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento, nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della commissione stessa.

### 30 Competenze della commissione

#### 30.1 Pareri obbligatori ex lege

- 30.1.1 Il parere della commissione per il paesaggio è obbligatoriamente richiesto per:
- autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 12/05 ed al D.Lgs. 42/04.
  - autorizzazione di interventi aventi impatto paesaggistico superiore alla soglia di rilevanza, come definita dalla Deliberazione di Giunta Regionale n° 7/II045 dell'8 novembre 2002
  - autorizzazione di interventi aventi impatto paesaggistico inferiore alla soglia di rilevanza, come definita dalla Deliberazione di Giunta Regionale n° 7/II045 dell'8 novembre 2002, ma riguardanti i seguenti casi:
    - interventi su manufatti ed aree appartenenti alle zone di sensibilità paesistica *media, alta e molto alta* come evidenziate nella TAV. 20 del PRG "*Classi di fattibilità paesistica*,
    - interventi di trasformazioni di manufatti o aree prospicienti la strada o comunque da essa visibili, qualora l'area di intervento risulti prospiciente ad una strada individuata dal PRG fra i *Fronti di valorizzazione delle caratteristiche urbane*;
    - interventi di attuazione degli interventi di trasformazione siti in aree disciplinate nel PRG da specifiche Schede Norma.
- 30.1.2 Nel caso in cui la commissione per il paesaggio abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

#### 30.2 Altri pareri

- 30.2.1 Quando il responsabile del procedimento ravvisi, sia per gli interventi soggetti a permesso di costruire che per quelli presentati a seguito di DIA, la sussistenza di elementi rilevanti ai fini delle attribuzioni della Commissione per il paesaggio, propone al Dirigente la richiesta di espressione del parere alla stessa.

## **31 Modalità di valutazione dei progetti da parte della Commissione per il paesaggio.**

### **31.1 Criteri**

- 31.1.1 Nella formulazione dei suoi pareri la Commissione si avvale degli indirizzi allegati al presente Regolamento edilizio.
- 31.1.2 Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
- 31.1.3 In particolare la Commissione, anche sulla base degli strumenti programmatori dell'Amministrazione, valuta:
- la rispondenza alle finalità di qualificazione territoriale espresse negli elaborati di Piano Regolatore.
  - la qualità progettuale in ordine al corretto rapporto con il contesto, alla coerenza intrinseca degli elementi del progetto, alla qualità compositiva dello stesso;
  - l'incidenza paesaggistica dell'intervento;
- 31.1.4 La commissione inoltre presta 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.
- 31.1.5 Nell'esercizio della specifica competenza in materia paesistico-ambientale, 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 oppure piano territoriale di coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).

### **31.2 Procedimenti ordinari**

- 31.2.1 La Commissione si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente, corredati dalla preventiva valutazione di impatto paesaggistico effettuata dal progettista.
- 31.2.2 In ogni caso il parere della Commissione per il paesaggio deve essere adeguatamente motivato.
- 31.2.3 E' fatto salvo l'adeguamento al Codice Unico di cui al D.Lgs. 42/04 al termine del periodo transitorio.

## **32 Modalità costitutive della Commissione**

### **32.1 Composizione**

- 32.1.1 Essa è composta dai seguenti soggetti, aventi diritto di voto:
- il Sindaco o un suo delegato, che la presiede;
  - il Dirigente del settore o un suo delegato;
  - tre esperti in materia paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione.
  - due soggetti, provvisti di titolo di studio di scuola media superiore, dotati di comprovata professionalità tecnica o di riconosciuta esperienza culturale;
- 32.1.2 La Commissione per il paesaggio si esprime mediante deliberazioni a maggioranza di voti; in caso di parità prevale quello del Presidente.

### **32.2 Nomina e designazione**

- 32.2.1 I componenti della Commissione, sono nominati dalla Giunta Comunale, sentiti i gruppi consiliari.
- 32.2.2 Almeno uno fra l'insieme dei membri di cui ai commi c) e d) dell'articolo 32.1.1 è nominato entro una rosa di nominativi proposti dalle minoranze consiliari, purché le indicazioni siano fornite entro 30 giorni dalla richiesta ed i nominativi siano in possesso dei requisiti prescritti.
- 32.2.3 La giunta comunale nomina anche i membri sostituti che subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi la causa di decadenza di cui agli art. 32.3 e 33.3 del presente regolamento, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
- 32.2.4 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.

- 32.2.5 Assenze ingiustificate
- 32.2.6 I commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione ed, in ogni caso, per più della metà delle sedute convocate nell'arco di 12 mesi.

### 32.3 Scadenza

- 32.3.1 La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della giunta comunale che l'ha nominata.
- 32.3.2 Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione s'intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova.

## 33 Limitazioni

### 33.1 Incompatibilità

- 33.1.1 La carica di membro della Commissione per il paesaggio è incompatibile:
- a) con la carica di consigliere comunale o di altra commissione comunale;
  - b) con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
- 33.1.2 Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi, anche in sede di controllo, sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

### 33.2 Conflitto d'interessi

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

### 33.3 Incompatibilità sopravvenuta

- 33.3.1 I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 33.1, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

## 34 Lavori della Commissione

### 34.1 Convocazione

- 34.1.1 La Commissione per il paesaggio si riunisce ogni volta che il presidente lo ritenga necessario.
- 34.1.2 La seduta è convocata dal presidente; la convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax. E' possibile stabilire un calendario a scadenze prefissate, nel qual caso sarà necessaria un'unica comunicazione, con riportate le date o le cadenze prestabilite.
- 34.1.3 I commissari possono, previo accordo con il responsabile del procedimento, prendere visione preventivamente dei progetti edilizi oggetto delle successive commissioni.

### 34.2 Ordine del giorno

- 34.2.1 Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 5 giorni prima della data della seduta.
- 34.2.2 I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.
- 34.2.3 E' facoltà del presidente proporre l'integrazione dell'ordine del giorno

### 34.3 Validità delle sedute e delle decisioni

- 34.3.1 Affinché le sedute della Commissione per il paesaggio siano dichiarate valide, è necessaria la presenza del presidente, del Dirigente del settore, nonché di almeno un membro tra quelli di cui alle lettere c) e d) del precedente art. 32.1.1.
- 34.3.2 Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del presidente.

### 34.4 Pubblicità delle sedute

- 34.4.1 Le riunioni della Commissione per il paesaggio non sono pubbliche. Se opportuno, il presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

### 34.5 Verbalizzazione

- 34.5.1 Le funzioni di segretario sono esercitate da un componente della commissione scelto dal presidente, con diritto di voto.
- 34.5.2 Il segretario della commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

### 34.6 Sopralluogo

- 34.6.1 E' data facoltà alla Commissione per il paesaggio di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza. In casi eccezionali la commissione può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

### 34.7 Rapporto tra Commissione per il paesaggio e strutture organizzative comunali

- 34.7.1 La Commissione per il paesaggio 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
- 34.7.2 Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
- 34.7.3 Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione per il paesaggio.

## CAPO IX. PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

### 35 Spazi pubblici o ad uso pubblico

#### 35.1 Occupazione degli spazi pubblici

- 35.1.1 Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifico atto abilitativo, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
- 35.1.2 Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'atto abilitativo 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.
- 35.1.3 Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'atto ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
- 35.1.4 L'atto abilitativo contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
- 35.1.5 Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'atto ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### 35.2 Volumi tecnici ed impiantistici, reti tecnologiche del sottosuolo

- 35.2.1 Per le modalità d'uso degli spazi di sottosuolo per impianti tecnologici per finalità pubbliche ci si riferisce alla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, "*razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici*" e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 dell'11 marzo 1999, e suoi aggiornamenti.
- 35.2.2 La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

#### 35.3 Intercapedini e griglie di aerazione.

- 35.3.1 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.
- 35.3.2 Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.
- 35.3.3 La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

#### 35.4 Prospetti su spazi pubblici

- 35.4.1 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.
- 35.4.2 Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
- 35.4.3 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 oggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
- 35.4.4 La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
- 35.4.5 Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
- 35.4.6 Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
- 35.4.7 I frontisti di marciapiedi pubblici o di uso pubblico sono tenuti alla loro efficace pulizia in caso di nevicata.

## 36 Spazi privati

### 36.1 Requisiti spaziali, di comfort ambientale e funzionali delle costruzioni

36.1.1 E' prescritta l'osservanza del locale Regolamento di Igiene, eventuali deroghe dovranno essere accordate dalla competente ASL

### 36.2 Decoro delle costruzioni

36.2.1 Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

36.2.2 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.

36.2.3 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.

36.2.4 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.

36.2.5 Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato potrà esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

### 36.3 Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

36.3.1 I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.

36.3.2 Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

36.3.3 L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

36.3.4 Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.

36.3.5 Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.

36.3.6 In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

### 36.4 Allineamenti

36.4.1 Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

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

36.4.3 L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:

- a) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
- b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

### 36.5 Accessi e passi carrabili

36.5.1 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.

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

- 36.5.3 Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.4,50 e non superiore a m.6,50.
- 36.5.4 Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.
- 36.5.5 L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.
- 36.5.6 Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
- 36.5.7 Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
- 36.5.8 Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
- 36.5.9 I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
- 36.5.10 In caso di comprovata necessità possono essere previste misure inferiori a quelle del presente articolo, con obbligo della automazione dell'apertura carrale.

### 36.6 Strade private

- 36.6.1 La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
- 36.6.2 Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
- alla pavimentazione;
  - alla manutenzione e pulizia;
  - all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali
- 36.6.3 Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella 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.
- 36.6.4 Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
- 36.6.5 Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- 36.6.6 Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- 36.6.7 Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

### 36.7 Allacciamento alle reti fognarie

- 36.7.1 Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dall'Ente Gestore del servizio.
- 36.7.2 E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.
- 36.7.3 Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

### 36.8 Allacciamento alle reti impiantistiche

- 36.8.1 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.
- 36.8.2 Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
- 36.8.3 Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, la concessione edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

### 36.9 Recinzioni

- 36.9.1 Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Coi provvedimenti abilitativo di cui agli art. 3.1, 3.2 del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
- 36.9.2 I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- 36.9.3 I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilita.
- 36.9.4 Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandate dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
- 36.9.5 I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- 36.9.6 I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale. In caso di comprovata impossibilità a reperire lo spazio necessario per la sosta di un autoveicolo, in via eccezionale, e discrezionalmente motivata, nonché in caso di palese conformazione della viabilità locale di basso traffico o di strada a fondo a fondo chiuso, il Responsabile dell'Area tecnica di competenza, valutato lo stato dei luoghi e sentito il parere della Commissione del paesaggio, potrà autorizzare il posizionamento dei cancelli carrali a distanze inferiori a quelle previste nel comma precedente.

### 36.10 Spazi ineditati

- 36.10.1 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.
- 36.10.2 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.
- 36.10.3 In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
- 36.10.4 La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
- 36.10.5 Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.
- 36.10.6 Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
- 36.10.7 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.

### 36.11 Disciplina del verde su aree private

- 36.11.1 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.
- 36.11.2 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.

- 36.11.3 Gli alberi ad alto fusto si situeranno a una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
- 36.11.4 Gli altri alberi si situeranno ad una distanza dal confine pari alla metà di quella stabilita per gli edifici dalla disciplina di zona dettata dal P.R.G.
- 36.11.5 Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
- 36.11.6 La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.
- 36.11.7 E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, 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. Questi hanno l'obbligo, altresì, di contenere, lungo gli spazi pubblici o aperti al pubblico, la sporgenza delle essenze arboree, degli arbusti e delle siepi all'interno della propria recinzione. Dette essenze non dovranno, allo stesso modo, superare in altezza la recinzione medesima se non in conformità delle rispettive distanze prescritte dal Codice Civile.
- 36.11.8 Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
- 36.11.9 Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

#### 36.12 Toponomastica e segnaletica

- 36.12.1 Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.1497/1939 e n.431/1985.
- 36.12.2 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.
- 36.12.3 Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

#### 36.13 Numeri civici

- 36.13.1 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.
- 36.13.2 Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
- 36.13.3 Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
- 36.13.4 E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

## CAPO X. PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER IL CONTENIMENTO ENERGETICO

### 37 Edifici di nuova costruzione

#### 37.1 Orientamento dell'edificio

- 37.1.1 Preferibilmente gli edifici saranno posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice EST-OVEST, con una tolleranza di 45°, e le interdistanze tra edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
- 37.1.2 Preferibilmente gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a SUD-EST, SUD e SUD-OVEST. Gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato NORD e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture aeroilluminanti più significative (massime) devono essere collocate da SUD-EST a SUD-OVEST.
- 37.1.3 Preferibilmente le superfici trasparenti verso l'esterno delle pareti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) devono essere orientate entro un settore +/- 45° rispetto al SUD geografico.

#### 37.2 Isolamento acustico

- 37.2.1 E' prescritta l'adozione di misure che garantiscano un isolamento acustico superiore del 5% rispetto ai valori di isolamento imposti dal D.P.C.M. 5/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni. Questa prescrizione si applica con riferimento all'isolamento sia da rumori esterni che da rumori provenienti dall'interno dell'edificio, siano essi da calpestio o da impianti.

#### 37.3 Impianti centralizzati per la produzione di calore

- 37.3.1 In caso sia di edifici con più di 6 unità immobiliari o con volume fuori terra superiore a mc 1.500, è obbligatorio l'impiego di impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento.
- 37.3.2 E', altresì, obbligatoria l'adozione di un sistema di gestione e contabilizzazione dell'energia termica prelevata individualmente da ogni utente ai sensi del successivo art. 1.5.

#### 37.4 Regolazione locale della temperatura nell'ambiente.

- 37.4.1 E' prescritta l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura nell'ambiente, che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o delle singole zone aventi caratteristiche d'uso e di esposizione uniformi.

#### 37.5 Contabilizzazione e gestione energetica individuale.

- 37.5.1 Negli edifici con produzione centralizzata del calore e del raffrescamento, devono essere adottati sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione ed una gestione autonoma ed indipendente, oltre che la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica (kcal, MJ o kWh).

#### 37.6 Contabilizzazione dell'acqua potabile.

- 37.6.1 E' prescritta l'installazione di contatori volumetrici individuali (uno per ogni unità immobiliare) per l'acqua potabile, così da garantire che i consumi sostenuti dall'immobile vengano ripartiti tra le unità immobiliari secondo l'effettivo consumo.

#### 37.7 Riduzione del consumo di acqua potabile attraverso il recupero di acqua meteorica.

- 37.7.1 Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, nelle costruzioni di complessi immobiliari dotati di superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile superiore a m<sup>2</sup> 300, è obbligatorio l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

- 37.7.2 Le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
- 37.7.3 Il volume della vasca di raccolta deve essere calcolato in funzione del consumo totale mensile di acqua per irrigazione, pulizia dei cortili.
- 37.7.4 La vasca di raccolta deve essere dotata di un filtro per l'acqua in ingresso, di uno sfioratore sifonato collegato all'eventuale vasca volano o alla fognatura e di un sistema di pressurizzazione del circuito di utilizzo.
- 37.7.5 L'impianto così costituito deve essere disgiunto, distinto ed identificabile da quello dell'acqua potabile, così da poter essere facilmente individuato dall'utenza.
- 37.7.6 E' prescritta l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di cacciata. Il dispositivo, comandabile manualmente, consentirà la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo, compreso tra 7 e 12 litri al secondo e l'altro tra i 5 ed i 7 litri.
- 37.7.7 E' richiesta l'adozione di dispositivi di nebulizzazione sugli erogatori d'acqua potabile.

### **37.8 Riduzione degli effetti del gas radon.**

- 37.8.1 In tutti gli edifici di nuova costruzione, deve essere garantita una ventilazione su ogni lato del fabbricato.
- 37.8.2 Nei locali interrati, seminterrati o al piano terra, si devono adottare accorgimenti (quali vespai areati, areazione permanente naturale dei locali, pellicole impermeabili al gas, ecc) per impedire concentrazioni di gas radioattivo superiori ai limiti consigliati dalle raccomandazioni europee ed individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'ARPA.

## **38 Interventi di manutenzione o di ristrutturazione**

### **38.1 Ambito d'applicazione**

- 38.1.1 L'obbligatorietà delle norme di cui al presente articolo non opera negli ambiti individuati dalla strumentazione urbanistica come città antica e nelle zone sottoposte a vincolo ambientale e paesaggistico.

### **38.2 Impianti centralizzati per la produzione di calore**

- 38.2.1 In caso di ristrutturazione di edifici con più di 6 unità immobiliari o con volume fuori terra superiore a mc 1.500, è obbligatorio l'impiego di impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento.
- 38.2.2 E', altresì, obbligatoria l'adozione di un sistema di gestione e contabilizzazione dell'energia termica prelevata individualmente da ogni utente ai sensi del successivo art. 2.7.

### **38.3 Regolazione locale della temperatura nell'ambiente.**

- 38.3.1 Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento che prevedano la sostituzione dei terminali scaldanti, o nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'energia termica è prescritta l'installazione di sistemi di regolazione locale della temperatura nell'ambiente, che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o delle singole zone aventi caratteristiche d'uso e di esposizione uniformi.

### **38.4 Adozione di sistemi a bassa temperatura**

- 38.4.1 In caso di ristrutturazione di edifici con più di 6 unità immobiliari o con volume fuori terra superiore a mc 1.500, per il riscaldamento invernale degli ambienti, qualora rimanga possibile il rispetto delle altezze minime nette interne, è prescritta l'adozione di corpi scaldanti e sistemi a bassa temperatura, quali, ad es., pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nei solai dei locali da climatizzare.

### **38.5 Isolamento termico della copertura.**

- 38.5.1 In caso di manutenzione straordinaria dell'intera copertura con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m<sup>2</sup>K). Se la copertura a falda è a diretto contatto con un ambiente abitato, essa, oltre a garantire il valore di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato od equivalente.

- 38.5.2 Non si computano nelle distanze gli aumenti di spessore dovuti a murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o di inerzia termica o per la formazione di pareti ventilate.

### 38.6 Prestazioni dei serramenti e degli infissi

- 38.6.1 Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente che prevedano la sostituzione degli infissi, ad eccezione delle parti comuni non climatizzate degli edifici residenziali, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro), non superiore a 2,3 W/m<sup>2</sup> K.
- 38.6.2 I cassonetti dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta.
- 38.6.3 E' consigliata l'adozione di sistemi integrati di ventilazione nel serramento.

### 38.7 Contabilizzazione e gestione energetica individuale.

- 38.7.1 Negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica globale degli impianti, con produzione centralizzata del calore e del raffrescamento, devono essere adottati sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione ed una gestione autonoma ed indipendente, oltre che la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica (kcal, MJ o kWh).

### 38.8 Contabilizzazione dell'acqua potabile.

- 38.8.1 Negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, è obbligatoria l'installazione di contatori volumetrici individuali (uno per ogni unità immobiliare) per l'acqua potabile, così da garantire che i consumi sostenuti dall'immobile vengano ripartiti tra le unità immobiliari secondo l'effettivo consumo.