



COMUNE di GENZONE

PROVINCIA DI PAVIA

Via Roma n. 2 C.A.P. 27014 email - [info@comune.genzone.pv.it](mailto:info@comune.genzone.pv.it)

Tel. (0382) 97.38.86 • Fax (0382) 97.38.89 P.I. 00464520188 C.C.P. 14145270

---

# Regolamento Edilizio Comunale

**Adottato con D.C.C. n. 19 del 27.09.2004**

**Approvato con D.C.C. n. 26 del 15.12.2004**

**Modificato con D.C.C. n. 14 del 12.11.2008**

## INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

### PREMESSE

Oggetto del Regolamento Edilizio  
Rapporto con il P.R.G.

### Titolo I NORME PROCEDURALI

#### CAPO I

#### Tipologie degli interventi edilizi diretti

Sezione I – Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività	pag. 1
art. 1 - Titoli abilitativi e soggetti legittimati a richiederli	pag. 1
art. 2 - Autorizzazione paesaggistica	pag. 3
art. 3 - Piani attuativi	pag. 3
art. 4 - Certificati di abitabilità e di agibilità	pag. 3
<b>Sezione II - Contenuti dell'istanza</b>	pag. 3
art.5 – Permesso di Costruire	pag. 3
art. 6 - Domanda di voltura	pag. 4
art. 7 - Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività	pag. 4
art. 8 - Procedimento per le opere di attività edilizia libera	pag. 4
art. 9 - Domanda di autorizzazione paesaggistica	pag. 5
art. 10 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata	pag. 5
art. 11 - Richiesta di certificati di abitabilità e di agibilità	pag. 5
<b>Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</b>	pag. 6
art. 12 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	pag. 6
art.13 – Permesso di Costruire	pag. 6
art. 14 – Denuncia di Inizio attività	pag. 6
art. 15 - Certificati di agibilità	pag. 7
art. 16 - Autorizzazione paesaggistica	pag. 7
art. 17 - Piani attuativi	pag. 8
<b>Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione</b>	pag. 8
art. 18 – Autocertificazione	pag. 8

art. 19 - Asseverazione pag. 8

## CAPO II

### Le fasi del procedimento amministrativo

**Sezione I** - Fase di avvio pag. 8

art. 20 - Presentazione dell'istanza pag. 8

art. 21 - Responsabilità del procedimento pag. 9

**Sezione II** - Fase istruttoria pag. 9

art. 22 - Denuncia di inizio attività pag. 9

art. 23 – Permesso di Costruire pag. 9

art. 24 - Autorizzazione paesaggistica pag. 9

art. 25 - Piani attuativi pag. 10

**Sezione III** - Fase decisionale pag. 10

art. 26 – Permesso di Costruire pag. 10

art. 27 - Autorizzazione paesaggistica pag. 11

art. 28 - Piani attuativi pag. 11

**Sezione IV** - Provvedimento finale pag. 11

art. 29 - Provvedimento di Permesso di Costruire pag. 11

art. 30 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori pag. 12

art. 31- Rilascio del Certificato di agibilità pag. 12

**Sezione V** - Fase integrativa dell'efficacia pag. 12

art. 32 - Comunicazione del provvedimento pag. 12

art. 33 - Pubblicazione del provvedimento pag. 12

art. 34 - Autorizzazione paesaggistica pag. 13

## CAPO III

### Semplificazione dei procedimenti amministrativi

**Sezione I** - Conferenza dei servizi pag. 13

art. 35 - Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune pag. 13

art. 36 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag. 13
<b>Sezione II - Sportello unico</b>	pag. 13
<b>1 - Sportello unico per le attività produttive</b>	pag. 13
art. 37 – Ambito di applicazione	pag. 13
art. 38 – Definizione di impianti a struttura semplice	pag. 14
art. 39 – Struttura organizzativa	pag. 14
art. 40 - Procedimento mediante Conferenza dei servizi	pag. 14
art. 41 – Procedimento mediante autocertificazione	pag. 14
art. 42 – Verifica	pag. 15
art. 43 – Procedura di collaudo	pag. 16
<b>2 - Sportello unico per l’edilizia</b>	pag. 16
art. 44 – Sportello unico per l’edilizia	pag. 16
<b>Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune</b>	pag. 16
art. 45 – Parere preventivo	pag. 16
art. 46 - Indicazioni interpretative	pag. 17
<b>CAPO IV</b>	
<b>L’accesso ai documenti</b>	
<b>Sezione I - Fonti normative</b>	pag. 17
art. 47 - Norme applicabili	pag. 17
art. 48 - Casi di esclusione	pag. 17
art. 49 - Differimento dell’accesso ai documenti	pag. 18
<b>Sezione II - Procedimento di accesso</b>	pag. 18
art. 50 - Modalità di accesso ai documenti	pag. 18
art. 51 - Richiesta di accesso	pag. 18
art. 52 - Conclusione del procedimento	pag. 18
<b>Sezione III - Rilascio di copie</b>	pag. 19
art. 53 - Esame del documento	pag. 19
art. 54 - Estrazione di copia del documento	pag. 19

CAPO V  
**Vigilanza e sanzioni**

<b>Sezione I - Fonti normative</b>	pag. 19
art. 55 - Sanzioni edilizie	pag. 19
art. 56 - Sanzioni paesaggistiche	pag. 19
<b>Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio</b>	pag. 19
art. 57 - Avvio del procedimento	pag. 19
art. 58 - Fase istruttoria	pag. 20
art. 59 - Fase decisionale	pag. 20
art. 60 - Fase integrativa dell'efficacia	pag. 20
art. 61 - Fase di esecuzione d'ufficio	pag. 20

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

CAPO I  
**Composizione e nomina**

<b>Sezione I – Composizione</b>	pag. 20
art. 62 – Composizione	pag. 20
<b>Sezione II - Nomina e durata</b>	pag. 21
art. 63 – Nomina e designazione	pag. 21
art. 64 – Scadenza	pag. 21
<b>Sezione III - Casi di incompatibilità</b>	pag. 21
art. 65 – Incompatibilità	pag. 21
art. 66 - Conflitto d'interessi	pag. 21
<b>Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari</b>	pag. 22
art. 67 - Incompatibilità sopravvenuta	pag. 22

art. 68 - Assenze ingiustificate pag. 22

## CAPO II Le attribuzioni

**Sezione I - Individuazione delle attribuzioni** pag. 22

art. 69 - Attribuzioni della Commissione pag. 22

art. 70 - Pareri obbligatori ex lege pag. 22

**Sezione II - Casi di esclusione del parere** pag. 23

art. 71 - Casi di esclusione del parere pag. 23

**Sezione III- Ambito di valutazione** pag. 23

art. 72 - Modalità di valutazione della Commissione edilizia. pag. 23

art.73 - Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica pag. 23

## CAPO III Funzionamento

**Sezione I - Modalità di convocazione** pag. 24

art. 74 – Convocazione pag. 24

art. 75 - Ordine del giorno pag. 24

**Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni** pag. 24

art. 76 - Validità delle sedute e delle decisioni pag. 24

art. 77 - Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale pag. 24

art. 78 - Pubblicità delle sedute pag. 24

art. 79 – Verbalizzazione pag. 25

art. 80 - Sopralluogo pag. 25

**Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune** pag. 25

art. 81 - Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali pag. 25

## Titolo III DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I  
**Ambiente urbano**

<b>Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico</b>	pag. 25
art. 82 – Disciplina del verde su aree pubbliche	pag. 25
art. 83 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 26
art. 84 – Insegne e mezzi pubblicitari	pag. 26
art. 85 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole	pag. 26
art. 86 – Passaggi pedonali	pag. 27
art. 87 – Percorsi ciclabili	pag. 27
art. 88 – Spazi porticati	pag. 27
art. 89 – Occupazione degli spazi pubblici	pag. 27
art. 90 – Disciplina d’uso del sottosuolo	pag. 28
art. 91 – Reti di servizi pubblici	pag. 28
art. 92 – Volumi tecnici ed impiantistici	pag. 28
art. 93 – Intercapedini e griglie di aerazione	pag. 28
<b>Sezione II – Spazi privati</b>	pag. 29
art. 94 – Accessi e passi carrabili	pag. 29
art. 95 – Accessi ai parcheggi	pag. 29
art. 96 – Strade private	pag. 29
art. 97 – Allacciamento alle reti fognarie	pag. 30
art. 98 – Allacciamento alle reti impiantistiche	pag. 30
art. 99 – Recinzioni	pag. 30
art. 100 – Spazi inedificati	pag. 31
art. 101 – Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 31
art. 102 - Toponomastica e segnaletica	pag. 31
art. 103 – Numeri civici	pag. 32

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

<b>Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni</b>	pag. 32
---	---------

art. 104 – Decoro delle costruzioni	pag. 32
art. 105 – Allineamenti	pag. 32
art. 106 – Spazi conseguenti ad arretramenti	pag. 32
art. 107 – Prospetti su spazi pubblici	pag. 33
art. 108 – Ombre portate	pag. 33
art. 109 – Sporgenze e aggetti	pag. 33
art. 110 – Portici e gallerie	pag. 34
art. 111 – Salubrità dei terreni edificabili	pag. 34
art. 112 – Disciplina del colore	pag. 34
art. 113 – Disciplina dell'uso dei materiali di finitura	pag. 35
art. 114 – Disciplina del verde su aree private	pag. 35
<b>Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni</b>	pag. 36
art. 115 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag. 36

### CAPO III

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

<b>Sezione I – Requisiti di comfort ambientale</b>	pag. 36
art. 116 – Requisiti di carattere igienico	pag. 36
art. 117 – Qualità dell'aria in spazi confinati	pag. 36
art. 118 – Ventilazione naturale	pag. 37
art. 119 - Ventilazione attivata	pag. 37
art. 120 – Illuminazione naturale	pag. 37
art. 121– Illuminazione artificiale	pag. 38
art. 122 – Controllo del soleggiamento	pag. 38
art. 123 – Comfort acustico	pag. 38
<b>Sezione II – Requisiti spaziali</b>	pag. 38
art.124 – Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	pag. 38
art.125 – Cortili, cavedi, patii	pag. 39
art.126 – Locali sottotetto	pag. 39
art.127 – Spazi di cantinato e sotterraneo	pag. 40



art.128 – Boxes ed autorimesse	pag. 40
<b>Sezione III – Requisiti funzionali</b>	pag. 40
art.129 – Dotazione di servizi	pag. 40
art.130 – Spazi di cottura	pag. 40
art.131 – Flessibilità distributiva	pag. 40
art.132 – Flessibilità impiantistica	pag. 40
art.133 – Accessibilità	pag. 40

#### CAPO IV Realizzazione degli interventi

<b>Sezione I – Disciplina delle opere</b>	pag. 41
art. 134 – Requisiti delle costruzioni	pag. 41
art. 135 – Richiesta e consegna dei punti fissi	pag. 41
art. 136 – Inizio dei lavori	pag. 41
art. 137 – Disciplina e sicurezza del cantiere	pag. 41
art. 138 – Occupazione del suolo pubblico e recinzione provvisoria	pag. 42
art. 139 – Scavi e demolizioni	pag. 42
art. 140 – Conferimento dei materiali di risulta	pag. 43
art. 141 – Rinvenimenti	pag. 43
art. 142 – Ultimazione dei lavori	pag. 43

#### CAPO V Modalità di predisposizione dei progetti

<b>Sezione I - Unificazione grafica</b>	pag. 43
art. 143 – Modalità di rappresentazione grafica	pag. 43
<b>Sezione II – Criteri di rappresentazione dell’inserimento ambientale</b>	pag. 44
art. 144 – Rappresentazione del contesto ambientale	pag. 44
<b>Sezione III – Elenco degli elaborati grafici e degli elementi di dimensionamento soggetti a verifica tecnica</b>	pag. 44
art. 145 – Documentazione tecnica	pag. 44

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

**CAPO I**

**Entrata in vigore e durata del regolamento edilizio**

art. 146 – Sanzioni	pag. 46
art. 147 - Deroghe	pag. 46
art. 148 – Entrata in vigore e durata del regolamento edilizio	pag. 46
art. 149 – Abrogazione del precedente regolamento Edilizio e rapporto tra il Regolamento edilizio e le N.T.A. del vigente P.R.G.	pag. 47

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

## PREMESSE

### OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio del comune di Genzone disciplina l'attività edilizia del territorio comunale, intesa come attività di trasformazione nel senso più ampio, di costruzione, demolizione, modificazione e di utilizzazione e sistemazione del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente.

E' redatto secondo le indicazioni contenute nella D.G.R. n° 6/38573 del 25/09/1998 ed è conforme all'art. 11 della L.R. 23/06/1997 n° 23.

Restano comunque fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi nazionali e regionali e da quanto previsto dal Regolamento di igiene tipo della Regione Lombardia così come approvato dalla competente A.S.L. e dal Consiglio Comunale.

### RAPPORTO CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il presente Regolamento Edilizio si affianca al Piano Regolatore Generale del comune, che si occupa della disciplina urbanistica del territorio comunale secondo zone distinte per carattere ambientale, grado di urbanizzazione, destinazioni di uso e modalità di intervento, secondo le disposizioni contenute nelle tavole grafiche di azionamento e nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio in merito alla disciplina urbanistica del territorio comunale, si fa esplicito riferimento al P.R.G. ed alle relative N.T.A. vigenti.

## TITOLO I NORME PROCEDURALI

### CAPO I Tipi di interventi edilizi diretti

#### Sezione I – Provvedimenti abilitativi e Denuncia di Inizio Attività

##### Articolo 1 Titoli abilitativi e soggetti legittimati a richiederli

###### Attività Edilizia Libera

Gli interventi di seguito elencati, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 possono essere realizzati senza titolo abilitativo ma solo previa comunicazione da redigersi su apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti:

###### 1. Interventi di Manutenzione Ordinaria;

Riparazione, sostituzione e rinnovamento di:

- Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, pavimentazioni, manto di copertura, recinzioni);
- Finiture interne (intonaci, controsoffitti, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, pavimentazioni, apertura e chiusure di porte interne alle unità immobiliari, spostamento di pareti mobili);
- Elementi strutturali (fondazioni, scale, strutture portanti verticali ed orizzontali, orditura del tetto);
- Impianti (idro-sanitario ed apparecchi igienici, riscaldamento, elettrico, condizionamento, fognario, antincendio, antifurto, sollevamento);

###### 2. 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;

###### 3. Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo;

che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

4. Posa su aree pertinenziali di gazebo e manufatti leggeri, questi ultimi con caratteristiche di ricovero attrezzi o animali e con superficie max di mq. 5,00 ed altezza max di mt. 2,50, non ancorati al suolo mediante opere edilizie.

###### Permesso di Costruire

Gli interventi di seguito elencati, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 costituiscono trasformazione edilizia ed urbanistica e sono subordinati ad istanza di Permesso di Costruire da redigersi su apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti:

###### 1. Interventi di nuova costruzione;

definiti dall'art. 3 lettera e) del D.P.R. 380/2001;

**2. Interventi di ristrutturazione urbanistica;**

definiti dall'art. 3 lettera f) del D.P.R. 380/2001;

**3. Interventi di ristrutturazione edilizia;**

che portino ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili in zone A, comportino mutamento della destinazione d'uso;

**Denuncia di Inizio Attività**

Gli interventi di seguito elencati, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 sono realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività, da redigersi su apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti:

**1. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e 6 del D.P.R. 380/2001;**

**2. le varianti a Permessi di Costruire;**

che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non alterano la sagoma dell'edificio e la destinazione d'uso originaria;

**3. i seguenti interventi in alternativa al Permesso di Costruire;**

- a) interventi di ristrutturazione art. 10 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001;
- b) interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica disciplinati da piano attuativo;
- c) interventi di nuova costruzione in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- d) tutti gli interventi previsti dalla L.R. n° 22/1999;

**Certificato di Agibilità**

Gli interventi di seguito elencati, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 sono soggetti ad istanza di rilascio del Certificato di Agibilità, da redigersi su apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti:

**1. nuove costruzioni;**

**2. ampliamenti, ricostruzioni, sopraelevazioni, totali e parziali;**

**3. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di agibilità;**

**Soggetti**

Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di Costruire), nonché a presentare la denuncia di inizio attività (D.I.A.), i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda le parti comuni dello stesso;
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- 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 di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  
- m) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
- q) I soggetti indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa alla realizzazione di opere interne.
- r) I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, oppure ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge n. 47/85, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

## **Articolo 2**

### Autorizzazione paesaggistica

Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'art.7, L. 29 giugno 1939, n. 1497, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

In conformità a quanto disposto dall'art.25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base alle leggi 1497/39 e 431/85, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

## **Articolo 3**

### Piani attuativi

Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.

La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.

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

## **Articolo 4**

### Certificato di agibilità

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

## **Sezione II - Contenuti dell'istanza**

### **Articolo 5**

#### Permesso di Costruire

La domanda di Permesso di Costruire, indirizzata alla struttura competente, redatta sulla apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti, deve contenere tutti i seguenti dati:

- 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 di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- 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 il procedimento.

### **Articolo 6**

#### Domanda di voltura

Nell'ipotesi di trasferimento del titolo abilitativo, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che lo stesso gli sia intestato.

Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con allegati:

- a) in copia l'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire, od in sostituzione l'autodichiarazione che contenga gli estremi di rogito e registrazione dell'atto stesso;
- b) originale del Permesso di Costruire da volturare;

## **Articolo 7**

### **Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività**

Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, , redatta sulla apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti, in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare la generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

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

Il professionista dovrà, nella relazione, , redatta sulla apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

## **Articolo 8**

### **Procedimento per le opere di attività edilizia libera**

Il soggetto legittimato deve presentare alla struttura competente idonea comunicazione, , redatta sulla apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti con cui dà notizia della data di inizio dei lavori relativi ad opere di attività edilizia libera;

## **Articolo 9**

### **Domanda di autorizzazione paesaggistica**

I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare la 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 legge 1497/39 ovvero operante ai sensi della L. 431/85);
- f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- 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.

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

## **Articolo 10**

### Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, redatta in bollo ed in conformità alla vigente normativa regionale deve pervenire all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, e deve contenere tutti i dati di seguito richiesti:

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

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

## **Articolo 11**

### Richiesta del certificato di agibilità

La domanda di certificato di agibilità, redatta sulla apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti, 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.

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

## **Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

### **Articolo 12**

#### Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Alle istanze di Permesso di Costruire, e di autorizzazione paesaggistica, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicato nella apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti, e meglio individuata ai successivi articoli del presente regolamento. Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione.

### **Articolo 13**

#### Permesso di Costruire

A corredo delle domande di Permesso di Costruire devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, come indicato nella apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti e redatti secondo quanto disposto dal presente regolamento:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) planimetria di progetto, in scala adeguata, con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
- c) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
- d) prospetti interessati dall'intervento ed almeno una sezione quotata.

Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) copia dell'atto di proprietà o autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
- c) estratto della tavola di azionamento del P.R.G.;
- d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- e) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- h) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- i) se 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);
- l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.

Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine di 15 giorni di cui all'art.20 comma 5 del D.P.R. 380/2001, la documentazione mancante.

In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente il Permesso di Costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica potrà essere archiviata d'ufficio. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

#### **Articolo 14**

##### **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**

A corredo delle domande di Denuncia di Inizio Attività devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, come indicato nella apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) relazione tecnica di asseverazione;
- c) planimetria di progetto, in scala adeguata, con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
- d) piante relative a tutti i piani compreso quello di copertura debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
- e) prospetti interessati dall'intervento ed almeno una sezione quotata.

Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:

- a) copia dell'atto di proprietà o autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta;
- b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
- c) estratto della tavola di azionamento del P.R.G.;
- d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
- e) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
- g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- h) se necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- i) se 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);
- l) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario.

#### **Articolo 15**

##### **Certificato di agibilità**

A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti, come indicato nella apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti:

denuncia di ultimazione dei lavori;

- a) autodichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità redatta e sottoscritta da un professionista abilitato (ex art. 4 comma 10 legge 493/93) se ci si avvale della possibilità di autocertificazione;
- b) documentazione attestante la richiesta di accatastamento dell'edificio, al competente ufficio del territorio;



- c) dichiarazione sottoscritta dal dichiarante e dal D.L. attestante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato nonché, in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti;
- d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del T.U. n. 380/2001 nonché all'art. 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10;
- e) certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del T.U. n. 380/2001;
- f) certificato di Collaudo Statico o, per opere non soggette, dichiarazione del D.L. che lo stesso non necessita;
- g) certificato di Prevenzione Incendi o, per opere non soggette, dichiarazione del D.L. che lo stesso non necessita;
- h) dichiarazione di conformità delle opere alla normativa sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (legge 30.03.1971 n. 118, legge 09.01.1989 n. 13, D.M. 14.06.1989 n. 236, legge 05.02.1992 n. 104, D.P.R. 24.07.1996 n. 503).

#### **Articolo 16**

##### Autorizzazione paesaggistica

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

#### **Articolo 17**

##### Piani attuativi

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

### **Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione**

#### **Articolo 18**

##### Autocertificazione

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

#### **Articolo 19**

##### Asseverazione

Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

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

## **CAPO II**

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

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

### **Articolo 20**

#### Presentazione dell'istanza

L'istanza di Permesso di Costruire o autorizzazione paesaggistica o di D.I.A., redatta come indicato nella apposita modulistica predisposta dagli Uffici comunali competenti, in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, alla struttura competente corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.

In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione del protocollo d'ingresso; .

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

### **Articolo 21**

#### Responsabilità del procedimento

L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 20, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:

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

## **Sezione II - Fase istruttoria**

### **Articolo 22**

#### Denuncia di inizio attività

Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. di cui all'art. 23, del D.P.R. 380/2001 il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

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.

### **Articolo 23**

#### Permesso di Costruire

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 13 del presente regolamento, e calcolato il contributo concessorio se dovuto, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), laddove necessario, chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predisponde, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 1, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predisponde 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.

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 (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

**In caso di mancata adozione, entro i termini previsti, del provvedimento conclusivo per il rilascio del permesso di Costruire, si applicano le modalità di intervento sostitutivo regionale indicate dall'art. 21 del D.P.R. 380/2001.**

#### **Articolo 24**

##### Autorizzazione paesaggistica

Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:

- a) verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo 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) predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
- e) chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.

La relazione di cui al comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.

La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

#### **Articolo 25**

##### Piani attuativi

L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente regolamento.

Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.

Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.

Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

### **Sezione III - Fase decisionale**

#### **Articolo 26**

##### Permesso di Costruire

Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di Permesso di Costruire. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di Permesso si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art.37, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di Permesso, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di concessione.

La consegna o la notifica del Permesso di Costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di Permesso di Costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

#### **Articolo 27**

##### Autorizzazione paesaggistica

Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).

Copia del provvedimento autorizzativo con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

#### **Articolo 28**

##### Piani attuativi

Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 25.

La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.

Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 27, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.

Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.

### **Sezione IV - Provvedimento finale**

#### **Articolo 29**

##### Provvedimento di Permesso di Costruire

Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:

- f) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
- g) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- h) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
- i) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- j) gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- k) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
- l) la data del parere della Commissione edilizia;
- m) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- n) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- o) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
- p) il termine per l'inizio e la fine dei lavori.

### **Articolo 30**

#### Termine di inizio e ultimazione dei lavori

L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dal D.P.R. n° 380/2001.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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, se necessita.

I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.

Il titolare di Permesso di Costruire deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

### **Articolo 31**

#### Rilascio del Certificato di agibilità

Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo precedente, il Dirigente della competente struttura comunale ovvero, in mancanza dello stesso, il responsabile della struttura competente rilascia il certificato d'uso richiesto al quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.

Ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 30 giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata qualora sia stato rilasciato il parere A.S.L. di cui all'art. 5 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/2001.

In caso di autodichiarazione di agibilità, il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 giorni.

Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune, entro giorni 15 dalla presentazione dell'istanza, esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

## **Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia**

### **Articolo 32**

#### Comunicazione del provvedimento

Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del Permesso di Costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.

Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di Permesso, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 16, 17, 18 e 19 del D.P.R. 380/2001, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

### **Articolo 33**

#### Pubblicazione del provvedimento

Il provvedimento di Permesso di Costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune, per estratto e per 15 giorni consecutivi, nonchè una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.

La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

### **Articolo 34**

#### Autorizzazione paesaggistica

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.

### CAPO III

## **Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

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

#### **Articolo 35**

##### Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.

Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.

Le determinazioni assunte in sede di Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.

Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **Articolo 36**

##### Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.

La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

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

### **Sezione II - Sportello unico**

#### **1 - Sportello unico per le attività produttive**

#### **Articolo 37**

##### Ambito di applicazione

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

#### **Articolo 38**

##### Definizione di impianti a struttura semplice

Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:

- a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
- b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
- c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);

- d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
- e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).

Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 46.

### **Articolo 39**

#### Struttura organizzativa

Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni comunali.

Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

### **Articolo 40**

#### Procedimento mediante Conferenza dei servizi

Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 44, la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.

Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.

Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.

Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.

La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.

Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.

Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

### **Articolo 41**

#### Procedimento mediante autocertificazione

Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del Permesso di Costruire, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.

La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della Permesso di Costruire.

Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.

Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.

Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 43, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.

Il procedimento, ivi compreso il rilascio del Permesso di Costruire, ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.

Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzativi, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

#### **Articolo 42**

##### Verifica

La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 46, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.

La verifica riguarda inoltre:

- a) la prevenzione degli incendi;
- b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
- c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
- d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
- e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
- g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
- h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
- i) le industrie qualificate come insalubri;
- j) le misure di contenimento energetico.

Il decorso del termine di cui al precedente articolo, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

#### **Articolo 43**

##### Procedura di collaudo

Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.

Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente articolo 42 la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 44. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.



Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 42, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

## **2 - Sportello unico per l'edilizia**

### **Articolo 44**

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

La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire, autorizzazioni paesaggistiche, certificati di agibilità, Denunce di Inizio Attività.

Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei titoli abilitativi. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello deve garantire l'accesso gratuito, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

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

### **Articolo 45**

#### **Parere preventivo**

Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
- b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
- c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
- d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
- e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.

La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare.

La Commissione edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto preliminare, convoca l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Nel caso in cui la Commissione edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

### **Articolo 46**

#### **Indicazioni interpretative**

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

## **CAPO IV**

### **L'accesso ai documenti**

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

**Articolo 47**  
Norme applicabili

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. 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.

**Articolo 48**  
Casi di esclusione

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. 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.

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.

Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

**Articolo 49**  
Differimento dell'accesso ai documenti

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.

Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

**Sezione II - Procedimento di accesso**

**Articolo 50**  
Modalità di accesso ai documenti

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.

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.

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.

Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

**Articolo 51**  
Richiesta di accesso

La richiesta di accesso deve indicare:

- a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;

- b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
- c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
- d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
- e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

## **Articolo 52**

### Conclusione del procedimento

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

## **Sezione III - Rilascio di copie**

### **Articolo 53**

#### Esame del documento

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

### **Articolo 54**

#### Estrazione di copia del documento

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.

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.

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.

Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## CAPO V

### **Vigilanza e sanzioni**

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

### **Articolo 55**

#### Sanzioni edilizie

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dagli articoli 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51 del D.P.R. 380/2001;

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

Per l'applicazione delle sanzioni le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 32 del D.P.R. 380/2001 ed all'art.1 della L.R. 19/92.

### **Articolo 56**

#### Sanzioni paesaggistiche

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39 così come modificato dalla legge 490/1999.

Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

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

### **Articolo 57**

#### Avvio del procedimento

Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio. In tale comunicazione devono essere indicate:

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

### **Articolo 58**

#### Fase istruttoria

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

### **Articolo 59**

#### Fase decisionale

La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- a) generalità del trasgressore;
- b) tipo di illecito accertato;
- c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

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

### **Articolo 60**

#### Fase integrativa dell'efficacia

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

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

### **Articolo 61**

#### Fase di esecuzione d'ufficio

Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 del D.P.R. 380/2001.

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

## **Titolo II**

### **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **CAPO I**

#### **Composizione e nomina**

#### **Sezione I - Composizione**

### **Articolo 62**

#### Composizione

La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.

Sono membri di diritto:

- a) Il Presidente **individuato nella persona del Sindaco o suo delegato**;
- b) Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o suo delegato;
- c) ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;

E' composta altresì dai seguenti membri:

- a) tre soggetti dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum;
- b) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 scelto nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili;

La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.

## **Sezione II - Nomina e durata**

### **Articolo 63**

#### Nomina e designazione

La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.

La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui ai successivi articoli del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

### **Articolo 64**

#### Scadenza

La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.

Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

## **Sezione III - Casi di incompatibilità**

### **Articolo 65**

#### Incompatibilità

La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:

- con la carica di consigliere comunale o circoscrizionale, ovvero di componente della Giunta comunale se non individuato nel Sindaco o suo delegato;
- con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
- con l'esercizio di attività imprenditoriale in materia di edilizia privata e pubblica sul territorio comunale.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

### **Articolo 66**

#### Conflitto d'interessi

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.

L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

## **Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari**

## **Articolo 67**

### Incompatibilità sopravvenuta

I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 65 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

## **Articolo 68**

### Assenze ingiustificate

I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.

## **CAPO II**

### **Le attribuzioni**

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

## **Articolo 69**

### Attribuzioni della Commissione

La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia.

Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.

I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi artt. 70 e 71.

Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'art. 45 del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

## **Articolo 70**

### Pareri obbligatori ex lege

Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:

- a) rilascio del permesso di Costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 71;
- b) rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85;
- c) piano attuativo di iniziativa privata;
- d) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
- e) annullamento d'ufficio di Permesso di Costruire;
- f) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;

#### **Sezione II - Casi di esclusione del parere**

## **Articolo 71**

### Casi di esclusione del parere

Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:

a) Denuncia di inizio attività (D.I.A.) art. 22 del D.P.R. 380/2001;

Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto dal presente Regolamento.

Per interventi assoggettati a Permesso di Costruire il parere della Commissione edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:

- a) ristrutturazioni interne e manutenzioni straordinarie di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
- b) realizzazione di recinzioni non di pertinenza e non ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge 490/1999;
- c) proroga del Permesso di Costruire;
- d) voltura del Permesso di Costruire;
- e) diniego di Permesso di Costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
- f) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di Permesso di Costruire;

g) varianti in corso d'opera ex art.15 L. 47/85.

Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

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

#### **Articolo 72**

Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

La Commissione edilizia si esprime sui progetti, elencati ai precedenti articoli, che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile del procedimento.

Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano.

In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento, valuta:

- a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
- b) il rapporto con il contesto;
- c) la qualità progettuale;

In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

### **CAPO III**

#### **Funzionamento**

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

#### **Articolo 73**

Convocazione

La Commissione edilizia si riunisce ogni volta che il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia lo ritenga necessario.

La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con nota da inviarsi tramite fax con almeno 5 giorni di preavviso sulla data stabilita per la seduta.

Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.

#### **Articolo 74**

Ordine del giorno

Il Presidente fissa l'ordine del giorno prima della data della seduta e ne dà comunicazione attraverso la convocazione.

I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

##### **Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni**

#### **Articolo 75**

Validità delle sedute e delle decisioni

Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.

Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.

Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

#### **Articolo 76**

Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.

Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.

La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.

#### **Articolo 77**

##### Publicità delle sedute

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

#### **Articolo 78**

##### Verbalizzazione

Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale (es. responsabile o addetto alla struttura competente). Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale questi non ha diritto di voto.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente e da tutti i membri presenti.

Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente articolo.

#### **Articolo 79**

##### Sopralluogo

E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

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

#### **Articolo 80**

##### Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.

Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.

Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.



Titolo II  
**LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

CAPO II

*Sezione I - Istituzione*

Art. 62 bis - *Istituzione della Commissione edilizia.*

1. Il Comune di Genzone, ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 co 1 e 2 della L.R. 12 / 05 e succ. mod. ed int. e dell'art. 148 D. Lgs. 22 gennaio 2004 n 42 e succ. mod. ed int. istituisce la Commissione per il Paesaggio.

Art 63 bis - *Competenze*

1. La Commissione per il paesaggio è organo collegiale tecnico - consultivo che esprime pareri obbligatori, non vincolanti, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, come definite dall'art. 80 della L.12 del 2005 e succ. mod ed int..
2. La Commissione esprime il proprio parere prestando particolare attenzione alla coerenza dell'intervento in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti tempo per tempo, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato, tenuti conto del Piano Paesaggistico Regionale e dei criteri fissati dalla DGR n. VII / 11045 del 8 novembre 2002.
3. La Commissione, inoltre, esprime i pareri relativi :
  - alla irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt.167 e 181 del D. Lgs. 42 / 2004 e succ. mod ed int.;
  - alle procedure di cui all'art.32 della legge 28 febbraio 1985.n. 47;
  - alla valutazione paesistica dei progetti, prevista dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del PTPR per le aree non assoggettate a tutela paesaggistica secondo le modalità stabilite dalle " linee guida per l'esame paesistico dei progetti " di cui alla DGR n. VII / 11045 dell'8 novembre 2002.

Art. 64 bis - *Composizione*

1. La Commissione per il paesaggio è composta da n.3 soggetti esterni all'Ente, aventi pluriennale e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico - ambientale.
2. I componenti devono essere scelti tra soggetti che siano in possesso della laurea ovvero del diploma di scuola superiore o di diploma universitario in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.  
I componenti, inoltre, devono aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati e quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune.
3. Il Presidente della Commissione deve essere in possesso di laurea e di abilitazione all'esercizio della professione e aver maturato qualificata esperienza, come libero

professionista ovvero come dipendente pubblico, nell'ambito della tutela e della valorizzazione dei beni paesaggistici.

**Art. 65 bis - *Nomina***

1. La Commissione viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. A tal fine, si procede alla pubblicazione di un avviso pubblico, da affiggersi all'Albo Pretorio per 15 giorni, da trasmettere contestualmente all'Ordine degli Architetti e Ingegneri e al Collegio dei Geometri della Provincia di Pavia, all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Milano e all'Ordine dei Geologi della Regione Lombardia.  
Gli interessati alla nomina dovranno essere in possesso di competenza ed esperienza professionale nel campo della pianificazione paesaggistica o in quello della storia, della tutela e salvaguardia dei beni ambientali e paesaggistici, come chiarito nella D.G.R. n. VIII / 7977 del 6 agosto 2008.
3. Gli interessati alla nomina dovranno inoltrare istanza corredata da curriculum comprovante il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, partecipazione alle commissioni per il paesaggio iscrizione in albi professionali) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio.
4. La delibera di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati nominati rispetto a quanto previsto dai criteri fissati con la delibera della Giunta Regionale n. VIII / 7977 del 6 agosto 2008.

**Art. 66 bis - *Incompatibilità***

1. Non possono essere nominati componenti della Commissione per il paesaggio - coloro che rivestono la carica di amministratore del Comune ovvero che abbiano un rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune, enti, aziende o società da esso dipendenti.  
- i componenti della commissione edilizia, se istituita.
2. I componenti la Commissione decadono automaticamente nel caso in cui successivamente alla nomina, insorga una causa di incompatibilità

**Art. 67 bis - *Conflitto di interessi***

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o di argomenti per il quale deve essere espresso il parere devono astenersi dal partecipare alla discussione e alla votazione relativa, allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al col 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, al coniuge di un componente la Commissione e ai collaboratori di studio.

**Art. 68 bis - *Convocazione***

1. La Commissione è convocata dal Presidente, mediante avviso da inoltrarsi con uno tra i seguenti mezzi : posta, telefax, posta elettronica o telegramma almeno 5 giorni prima rispetto a quello di convocazione.
2. Il termine di cui al col può essere ridotto a n. 3 giorni in caso di urgenza, in base alla valutazione del presidente.
3. L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione degli argomenti da trattare.

Art. 69 bis - *Modalità di funzionamento*

1. Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza del Presidente e la maggioranza dei componenti la stessa.
2. La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti.

In caso di parità o astensione di tutti i componenti, il provvedimento finale terrà conto delle risultanze dell'istruttoria tecnica effettuata dalla professionalità all'uopo individuata.

3. Di ogni pratica sottoposta all'esame della Commissione viene redatto verbale da quale devono constare i nominativi dei presenti, l'oggetto degli argomenti trattati, il parere espresso avendo cura di specificare se lo stesso sia stato espresso all'unanimità o a maggioranza. In tale caso devono riportarsi nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta.

Il verbale deve essere sottoscritto da tutti i componenti alla Commissione partecipanti alla seduta.

4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.
5. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte dalla professionalità incaricata della istruttoria tecnica delle richieste di autorizzazione paesaggistica.  
Il segretario non ha diritto di voto.

Art. 70 bis - *Termine per l'espressione del parere*

1. La Commissione è tenuta, in via generale, ad esprimere il proprio parere in sede di prima convocazione e, laddove necessari di un supplemento istruttorio, non oltre i quindici giorni successivi.

Art. 71 bis - *Durata*

1. La Commissione per il paesaggio dura in carica per anni 5.  
Si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova.
2. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica anticipatamente rispetto ai cinque anni, si provvederà alla sua sostituzione
3. I componenti della Commissione sono rieleggibili.

Art. 72 bis - *Gettone di presenza*

1. Ai componenti la Commissione per il paesaggio è corrisposto per la partecipazione alle sedute un gettone di presenza avente importo pari a quello corrisposto, tempo per tempo, ai consiglieri comunali

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

**CAPO I**  
**Ambiente Urbano**

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

**Articolo 82**

Disciplina del verde su aree pubbliche

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

L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- c) sviluppo più o meno rapido;
- d) caratteristiche dell'apparato radicale;
- e) resistenza all'inquinamento;
- f) rilevanza estetica.

La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

Gli alberi ad alto fusto, nei viali alberati di nuovo impianto, debbono mantenere una distanza minima dal confine privato pari a ml. 1,50,

Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.

La distanza delle altre alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti e alla stessa si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile.

La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.

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.

Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

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

**Articolo 83**

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

**Articolo 84**

Insegne e mezzi pubblicitari

I mezzi pubblicitari, quali insegne, targhe, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

La loro installazione è pertanto disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e privati ed alle caratteristiche panoramiche dei percorsi secondo i seguenti criteri ed a seconda delle zone omogenee individuate dal vigente P.R.G.:

- In tutte le zone:

- a) La cartellonistica pubblicitaria sugli edifici e sui manufatti esistenti ( facciate degli edifici, spallie piloni di ponti e viadotti, ecc.) è consentita solo espressamente sulle superfici a ciò destinate dall'Amministrazione comunale;
- b) Le insegne dei negozi e le targhe professionali di dimensioni superiori a mq. 0,50 sono consentite solo sulle superfici espressamente a ciò destinate dai progetti degli edifici;

- In zona A:

- a) È fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli;
- b) Le nuove insegne dovranno essere contenute entro la mostra delle vetrine o del sopraluce delle stesse, o di apposito spazio a ciò destinato nel progetto dell'edificio;
- c) Sono comunque ammesse insegne a bandiera od in altra posizione a condizione che non costituiscano causa di pericolo e comunque di dimensioni non superiori a ml. 0,50x1,00;

L'apposizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici ed assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

#### **Articolo 85**

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

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

Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Articolo 86**

Marciapiedi e Passaggi pedonali

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo e deve inserirsi nel contesto urbano esistente.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m.1,50; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### **Articolo 87**

Percorsi ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo e deve inserirsi nel contesto urbano esistente.

#### **Articolo 88**

Spazi porticati

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

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

Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità e debbono avere le seguenti dimensioni minime:

- a) Larghezza ml. 2,50;
- b) Altezza netta interna ml. 3,00;
- c) Distanza da un pilastro all'altro ml. 2,50;

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Articolo 89**

##### Occupazione degli spazi pubblici

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle vigenti leggi e normative in materia;

Il comune determinerà le modalità per il rilascio della concessione e le modalità per la corresponsione dei tributi secondo apposito regolamento;

Lo stesso disciplinerà gli obblighi del concessionario in relazione al deposito cauzionale ed alla messa in pristino qualora vengano effettuate opere che interessano il suolo pubblico;

#### **Articolo 90**

##### Disciplina d'uso del sottosuolo

L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

#### **Articolo 91**

##### Reti di servizi pubblici

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### **Articolo 92**

##### Volumi tecnici ed impiantistici

I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

### Articolo 93

Intercapedini e griglie di aerazione.

Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

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 e non potranno superare le seguenti dimensioni:

- a) larghezza netta ml. 1,00;
- b) lunghezza netta ml. 1,50;

Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antidrucciolevoli e dove ricavate su spazi carrabili dovranno essere certificate e collaudate per il transito veicolare.

La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## Sezione II - Spazi privati

### Articolo 94

Accessi e passi carrabili

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo **acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio di Polizia Locale e/o** 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.

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

Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a ml. **2,80** e non superiore a ml. 6,50.

Nelle strade di grande importanza viabilistica (**B, C, D art. 2 D.Lgs 285/92**) e per le 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.

Nelle strade di minore importanza viabilistica (**E, F, Fbis art. 2 D.Lgs 285/92**) e per le nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata stradale può essere pari a zero a condizione che lo stesso sia dotato di apposito sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;

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 **e le prescrizioni di cui all'art. 46 comma 6 del regolamento 495/92 di attuazione del Codice della Strada.**

Le rampe devono essere realizzate in materiale antidrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.

Gli accessi carrai esistenti, **ai sensi dell'art. 46 comma 6 del regolamento 495/92 di attuazione del Codice della Strada** 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, **se tecnicamente possibile**, adeguati alla presente norma.

### Articolo 95

Accessi ai parcheggi

L'accesso ai parcheggi interrati o seminterrati di uso condominiale o multifamiliare, deve avvenire tramite rampe con le seguenti caratteristiche:

- a) Tratti in piano lunghi almeno ml. 4,50 dal filo della carreggiata stradale all'innesto con la rampa;
- b) Pendenza non superiore al 18%;
- c) Fondo di materiale antidrucciolevole;
- d) Larghezza non inferiore a ml. 3,00 per senso unico di marcia e di ml. 4,50 per il doppio senso di marcia;
- e) Corselli con le seguenti caratteristiche:
  - ml. 6,00 per l'accesso alle autorimesse;
  - ml. 5,50 per l'accesso ai posti auto tracciati a vernice;

### Articolo 96

Strade private

La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- a) alla pavimentazione;
- b) alla manutenzione e pulizia;
- c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

#### **Articolo 97**

##### Allacciamento alle reti fognarie

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia.

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.

#### **Articolo 98**

##### Allacciamento alle reti impiantistiche

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.

Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

- a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
- b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
- d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
- e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
- f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
- g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- h) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

Al fine di garantire la salvaguardia del decoro e degli aspetti paesaggistici nel centro storico, zona omogenea A, sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli e le stesse non devono risultare visibili dal piano di calpestio della pubblica via.

Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la via pubblica;

Le parti esterne degli impianti di raffrescamento e climatizzazione, ove possibile devono trovare alloggio in appositi locali o disposti sui fronti degli edifici che non siano direttamente prospicienti con strade e piazze pubbliche.

Gli stessi potranno essere alloggiati altresì in arretrato su balconi e terrazzi privati.

#### **Articolo 99**

##### Recinzioni

La realizzazione di recinzioni è soggetta alle norme per il decoro urbano ed in quanto tali devono uniformarsi ai criteri di omogeneità validi per i differenti contesti urbani.

L'altezza massima consentita per le recinzioni verso spazi privati, **salvo diversi accordi fra le parti confinanti**, è di mt. 3,00 misurata dalla quota del proprio terreno successivamente alla sistemazione con un massimo di mt. **3,00** da quella del terreno confinante, **la quale non potrà essere comunque misurata al di sotto del piano di riferimento del limitrofo marciapiede stradale.**



L'altezza massima consentita per le recinzioni verso strade, piazze e spazi pubblici è di mt. 2,00 misurata dalla quota del marciapiede o percorso pedonale, **e le stesse dovranno essere a vista almeno per ml. 3,00 prima e dopo le intersezioni stradali con divieto, su tale perimetro di piantumazione di siepi e piante.**

Le recinzioni si considerano "trasparenti" quando sono realizzate con inferriate, rete metallica e simili, e quando realizzate con altri materiali hanno un rapporto vuoto/pieno non inferiore a 5, calcolato al netto della eventuale zoccolatura cieca, che non può superare l'altezza massima di mt. 1,00.

Le recinzioni si considerano "cieche" quando sono realizzate con condizioni diverse da quelle al precedente punto.

Le recinzioni cieche, ove consentite, non possono essere poste a distanza inferiore alla propria altezza da pareti finestrate esistenti, ad eccezione di pareti di locali accessori che abbiano altezza massima di colmo non superiore a mt. 3,00.

Sono sempre consentite le recinzioni in siepi vive alle condizioni di distanza ed altezza valide per le recinzioni cieche;

Le recinzioni non devono risultare in qualsiasi modo pericolose (punte acuminate, cocci di vetro, ecc.) e devono risultare solide e durature ed essere resistenti al ribaltamento.

Per la realizzazione delle recinzioni, valgono le seguenti prescrizioni e criteri a secondo delle varie zone omogenee del vigente P.R.G.:

a) Zona A

Le recinzioni possono essere realizzate esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, ovvero con zoccolatura nei medesimi materiali con copertine in cotto o pietra naturale e con soprastante cancellata in profilati metallici verniciati o bruniti con esclusione dell'impiego di acciaio inossidabile o zincatura a vista;

b) Zona B, C, D

Le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente con le caratteristiche di cui al precedente punto 4, se prospettano su spazi ed aree destinate a strade o piazze pubbliche sia esistenti che di previsione, e di tipo cieco se prospettano su spazi e confini privati;

c) Zona E

Le recinzioni sono consentite solo se relative alle pertinenze di edifici e se necessarie per motivi di sicurezza o previste da specifiche norme di legge, e comunque non realizzate con muratura ma esclusivamente in legno, rete metallica senza zoccolatura o con siepi vive.

### **Articolo 100**

#### Spazi inedificati

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.

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 disinfezione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

### **Articolo 101**

#### Sistemazioni esterne ai fabbricati

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.

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.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

### **Articolo 102**

#### Toponomastica e segnaletica.

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.

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.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

### **Articolo 103**

#### Numeri civici

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.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso o dell'ingresso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

## **CAPO II**

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

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

### **Articolo 104**

#### Decoro delle costruzioni

Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.

Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.

Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.

E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

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.

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.

Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.

### **Articolo 105**

#### Allineamenti

E' fatto obbligo, nella realizzazione di nuovi edifici ed ampliamenti di seguire le indicazioni relative agli allineamenti obbligatori, alle distanze dalle strade e dai confini, agli arretramenti, ed a tutte le altre indicazioni fornite dal P.R.G.

Ove gli interventi siano soggetti a piano attuativo, questo dovrà contenere le previsioni planovolumetriche relative sia alle aree già edificate sia a quelle libere, prescrizioni per la costituzione ed il mantenimento dei fronti degli edifici e per gli elementi da rispettare quali fili, ricorrenze ed allineamenti.

### **Articolo 106**

#### Spazi conseguenti ad arretramenti

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

d) dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;

e) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.

Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea

pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

#### **Articolo 107**

##### Prospetti su spazi pubblici

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.

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.

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.

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.

I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.

I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.

La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.

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.

Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.

Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.

Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

#### **Articolo 108**

##### Ombre portate

In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### **Articolo 109**

##### Sporgenze e aggetti

La creazione di sporgenze aggettanti su fronti degli edifici prospettanti pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono costituire intralcio alla circolazione pedonale e veicolare e debbono attenersi alle seguenti prescrizioni:

I balconi, le pensiline e le gronde sono consentiti solo su spazi riservati al traffico pedonale, delimitati da marciapiedi o comunque a ciò specificatamente destinati. L'altezza minima da terra non può essere inferiore a mt. 2,70 e la sporgenza non superiore a ml. 1,20 e deve comunque essere inferiore di cm. 20 rispetto alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale;

Le tende a sbalzo per i negozi ed i pubblici esercizi sono consentite solo sugli spazi di cui al precedente punto e l'altezza minima da terra non può essere inferiore a mt. 2,20 e la sporgenza deve essere inferiore di cm. 20 rispetto alla larghezza del marciapiede o dello spazio pedonale;

La sporgenza su suolo pubblico di davanzali, modanature, oggetti decorativi, insegne, infissi, fino all'altezza di mt. 2,70 dalla quota del marciapiedi o dello spazio antistante è consentita nel limite massimo di cm. 15;

Sulle facciate di spazi pubblici è vietato apporre tubazioni di qualsiasi tipo con esclusione:

dei pluviali se posti su spazi e marciapiedi con larghezza superiore a ml. 1,50 altrimenti gli stessi devono essere incassati a muro fino all'altezza di mt. 2,70 dalla quota del marciapiede antistante;

Tubazioni del gas metano se incassati a muro;

## **Articolo 110**

### Portici e gallerie

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.

Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

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

## **Articolo 111**

### Salubrità' dei terreni edificabili

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

L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

## **Articolo 112**

### Disciplina del colore

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio e devono essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico comunale previa campionature delle tinte proposte.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

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

## **Articolo 113**

### Disciplina dell'uso dei materiali di finitura.

Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve

prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

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

#### **Articolo 114**

##### Disciplina del verde su aree private

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

Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere sempre che le stesse non arrechino danno o pericolo alla pubblica incolumità.

Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.

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.

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.

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.

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.

Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

Le distanze minime tra gli alberi ed i confini di proprietà, salvo accordi fra confinanti, risultano le seguenti:

- a) Alberi di alto fusto (fusto più alto di mt. 3,00) = ml. 3,00
- b) Alberi di medio fusto (fusto più basso di mt. 3,00) = ml. 1,50
- c) Siepi ed alberi da frutto (fusto più basso di mt.2,50) = ml. 0,50

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

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

#### **Articolo 115**

##### Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

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

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.

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

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

Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.  
In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

### CAPO III

## Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

### Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

#### Articolo 116

##### Requisiti di carattere igienico

I requisiti di carattere igienico sono disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare dal Titolo III° del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, approvato con successive modifiche dalla A.S.L. di competenza e dal Consiglio Comunale di Genzone a cui si fa riferimento e che qui viene richiamato integralmente.  
Le indicazioni contenute negli articoli del presente Titolo hanno pertanto valore integrativo in rapporto alle indicazioni del Regolamento Locale di Igiene.

#### Articolo 117

##### Qualità dell'aria in spazi confinati

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

#### Articolo 118

##### Ventilazione naturale

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.  
Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.  
Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.  
La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.  
Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.  
L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.  
L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

#### Articolo 119

##### Ventilazione attivata

In sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.  
Possono fruire di ventilazione meccanica con sistemi permanenti adeguati alla destinazione le sottoelencate tipologie:

- locali destinati a spogliatoio, l'antibagno;
- locali destinati a servizi igienici;
- spazi di cottura;

Possono fruire dell'impianto di climatizzazione ambientale che assicuri i requisiti previsti dagli artt. 3.4.47 e 3.4.48 del Regolamento Locale d'Igiene, e con l'espulsione dell'aria viziata attraverso camini, le sottoelencate tipologie:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché pubblici esercizi;
- locali destinati ad attività lavorativa;

### **Articolo 120**

#### Illuminazione naturale

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento dello spazio abitativo.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.

Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.

### **Articolo 121**

#### Illuminazione artificiale

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.

Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

### **Articolo 122**

#### Controllo del soleggiamento e Comfort igrotermico

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

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

La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni

inserite.

La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

### **Articolo 123** Comfort acustico

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.

I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

### **Sezione II - Requisiti spaziali**

#### **Articolo 124** Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo, **studio**;
- b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.

L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.

L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.

L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.

Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.

Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.

I locali soggiorno devono avere una superficie minima di almeno mq 14,00.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.

La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.

I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.

#### **Articolo 125** Cortili, cavedi, patii



La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.

I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

#### **Articolo 126**

##### Locali sottotetto

I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Articolo 127**

##### Spazi di cantinato e sotterraneo

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato; sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

#### **Articolo 128**

##### Boxes ed autorimesse

Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.

E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

### **Sezione III - Requisiti funzionali**

#### **Articolo 129**

##### Dotazione di servizi

Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti
- d) solidi ed eventualmente liquidi.

#### **Articolo 130**

##### Spazi di cottura

Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti indicati dal presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

### **Articolo 131**

#### Flessibilità distributiva

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

### **Articolo 132**

#### Flessibilità impiantistica

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

### **Articolo 133**

#### Accessibilità

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

## CAPO IV

### **Realizzazione degli interventi**

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

### **Articolo 134**

#### Requisiti delle costruzioni

La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.

Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

### **Articolo 135**

#### Richiesta e consegna dei punti fissi

Prima della costruzione di un edificio il titolare del Permesso di Costruire può richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.

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.

Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.

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.

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.

### **Articolo 136**

#### Inizio dei lavori

A seguito del rilascio di Permesso di Costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.

A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentunesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.

Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.

### **Articolo 137**

#### Disciplina e sicurezza del cantiere

Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di
- b) dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del
- c) titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei
- d) lavori;
- e) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
- f) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
- g) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- h) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- i) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

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

### **Articolo 138**

#### Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

Il titolare di Permesso di Costruire o D.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

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.

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.

Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

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

### **Articolo 139**

#### Scavi e demolizioni

Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

Il rilascio del titolo abilitativo alla demolizione è subordinato:

- a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- b) all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

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.

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.

Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

#### **Articolo 140**

##### Conferimento dei materiali di risulta

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 A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

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.

Devono essere privilegiate le operazioni di separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio del materiale stesso.

#### **Articolo 141**

##### Rinvenimenti

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.

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.

#### **Articolo 142**

##### Ultimazione dei lavori

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il certificato 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.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

### **CAPO V**

#### **Modalità di predisposizione dei progetti**

##### **Sezione I – Unificazione grafica**

#### **Articolo 143**

##### Modalità di rappresentazione grafica

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.

Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:

le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;  
le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;  
qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.  
Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

## **Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale**

### **Articolo 144**

#### Rappresentazione del contesto ambientale

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.  
La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.  
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:

- a. orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- b. presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- c. alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- d. presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- e. presenza di eventuali impianti (elettrici, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- f. rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- a) 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;
- b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

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

### **Articolo 145**

#### Documentazione tecnica

Le richieste di Permesso di Costruire, nonché la denuncia di inizio attività di cui al titolo I capo I del presente regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria).

Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di Permesso di Costruire, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione, oltre a quelli già indicati e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- c) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- d) estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- b) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
- c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi di ampliamento di edifici esistenti in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
- e) Per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla domanda di concessione edilizia, per interventi di ristrutturazione edilizia, oltre a quelli già indicati e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti e delle modalità di intervento;
- b) mappali interessati dall'intervento determinanti la superficie fondiaria dell'intervento;
- c) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.
- e) In caso di ampliamento occorre inoltre integrare gli elaborati di cui al precedente capoverso il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento, piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
- f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
- g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- h) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala 1:50.

Gli elaborati grafici da allegare in numero minimo di 3 copie alla denuncia di inizio attività, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:

- a) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione degli ambiti di intervento;

- b) estratto mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
- c) tavola grafica dello stato di fatto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi qualora ricorra il caso;
- d) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- e) tavola di progetto riportante piante ed eventuali sezioni e prospetti significativi in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti, qualora ricorra il caso.

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

CAPO I  
**Sanzioni e Deroghe**

**Articolo 146**  
Sanzioni

L'inosservanza del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria nella misura minima di € 516,00 e nella misura massima di € 5.164,00.

**Articolo 147**  
Deroghe

E' ammesso il rilascio di Permessi di Costruire e la presentazione di D.I.A. in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio ed alle N.T.A. vigenti solamente quando si tratti di edifici o impianti di interesse pubblico e sempre sotto l'osservanza della legge 21/12/1955 n° 1357, previa Deliberazione del Consiglio Comunale.