

Comune di Santo Stefano Lodigiano
Provincia di Lodi



REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 28 Legge Regionale n. 12 dell'11/03/2005 e s.m.i.

F.to Il Responsabile del Servizio Settore Tecnico

Massimiliano Lodigiani

F.to La Responsabile del Procedimento

Geom. Simona Zambarbieri

Adottato con delibera Consiglio Comunale n. 50 del 30/11/2013

Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 2 del 08/02/2014

CAPO I - NORME GENERALI -----8

TITOLO I – DIPOSIZIONI GENERALI ----- 8

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	8
Art. 2 - RAPPORTI CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI	8
Art. 3 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO ED AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT.....	8
Art. 4 - RINVIO SPECIFICO ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA.....	8
Art. 5 - DEROGHE	8
Art. 6 - DISPOSIZIONI DI SERVIZIO	9
Art. 7 - SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE I TITOLI ABILITATIVI	9
Art. 8 - IPOTESI PARTICOLARI	9

CAPO II - GLI INTERVENTI -----9

TITOLO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO ----- 9

Art. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....	9
Art. 10 - MANUTENZIONE ORDINARIA	10
Art. 11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	10
Art. 12 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	11
Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	12
Art. 14 - NUOVA COSTRUZIONE	12
Art. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	12
Art. 16 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D’USO CON OPERE	12
Art. 17 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D’USO SENZA OPERE	13
Art. 18 - DEMOLIZIONI.....	13
Art. 19 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE.....	13
Art. 20 - SOPRALZO DI EDIFICIO ESISTENTE.....	13
Art. 21 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO.....	13
Art. 22 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO.....	14
Art. 23 - ARREDO URBANO	14
Art. 24 - OPERE CIMITERIALI	14
Art. 25 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO	14
Art. 26 - IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA.....	14

TITOLO II- TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E DOCUMENTI DA ALLEGARE AGLI STESSI -----15

Art. 27 - TITOLI PER LO SVOLGIMENTO DELL’ ATTIVITÀ EDILIZIA	15
Art. 28 - PROROGA	15
Art. 29 - VARIANTI.....	15
Art. 30 – INTERVENTI MINORI	16
Art. 31 - DOCUMENTAZIONE TECNICA.....	16
Art. 32 - PERMESSO DI COSTRUIRE	17
Art. 33 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	17
Art. 34 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA.....	17
Art. 35 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.).....	17
Art. 36 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)	17
Art. 37 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (C.I.A.).....	17
Art. 38- COMUNICAZIONE D’ESEGUITA ATTIVITÀ (C.E.A.).....	17
Art. 40 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	18

Art. 41 - PARERE PREVENTIVO	18
Art. 42 - ASSERVIMENTO DELL' AREA DI PERTINENZA.....	18
TITOLO III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE-----	19
Art. 43 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	19
Art. 44 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE	19
Art. 45 - MODALITÀ DI VERSAMENTO.....	19
Art. 46 - SCOMPUTI E RIDUZIONI	20
CAPO III - IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO-----	20
TITOLO I - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI -----	20
Art. 47 - ACCESSO AI DOCUMENTI	20
Art. 48 - AUTOCERTIFICAZIONE.....	20
Art. 49- ASSEVERAZIONE.....	20
Art. 50 - CONFERENZA DEI SERVIZI	20
Art. 51 – SPORTELLO UNICO DELL' EDILIZIA	20
Art. 52 – SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE.....	21
TITOLO II - PROVVEDIMENTI DI AGIBILITA' ED INAGIBILITA' DEGLI EDIFICI ED ORDINANZE-	21
Art. 53 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI ALL' AGIBILITÀ.....	21
Art. 54 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI A SITUAZIONI DI INABITABILITÀ O INAGIBILITÀ.....	21
Art. 55 - LE ORDINANZE	21
TITOLO III - CONTROLLO DELL' ATTIVITA' EDILIZIA -----	21
Art. 56 - INIZIO DEI LAVORI	21
Art. 57 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI	22
Art. 58 – VISITE ISPETTIVE	22
Art. 59 - SEGNALAZIONI OPERE ABUSIVE	22
Art. 60 - CONTROLLI TECNICI IN CORSO D' OPERA	22
Art. 61 - VERBALE DI CONTROLLO.....	23
Art. 62 - PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI	23
Art. 63 - REGOLARIZZAZIONE	23
Art. 64 - SANZIONI	23
Art. 65 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO.....	23
Art. 66 - FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO	24
Art. 67 – INTERVENTI URGENTI	24
CAPO IV - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E LA COMMISSIONE EDILIZIA--	24
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI -----	-----Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 68 - INDICAZIONI GENERALI E FINALITÀ.....	24
TITOLO II - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO -----	24
Art. 69 - COMPITI E REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....	24
TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA -----	25
Art. 70 - LA COMMISSIONE EDILIZIA /URBANISTICA	25
CAPO V - DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA -----	25
TITOLO I - PARAMETRI EDIFICATORI -----	25
Art. 71 - PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI MISURA. DISTANZE DAI CONFINI E.....	25

Art. 72 - DISTACCHI E DISTANZE MINIME NELL'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI	26
Art. 73 - ALLINEAMENTI CON EDIFICI O MANUFATTI PREESISTENTI E DEFINIZIONE DI "CORTINA EDILIZIA"	26
TITOLO II - AMBIENTE URBANO, AREE VERDI, RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI-26	
Art. 74 - AMBIENTE URBANO.....	26
Art. 75 - RUOLO DELLE AREE "VERDI" E DEGLI ELEMENTI VEGETAZIONALI NEL PROGETTO EDILIZIO SOSTENIBILE.....	26
ART. 76 - RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI.....	27
TITOLO III - DEFINIZIONI E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI ALLOGGI -----28	
Art. 77 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI ALLOGGI: RIMANDO AL REGOLAMENTO D'IGIENE TIPO.....	28
Art. 78 - ABBAINI, LUCERNARI ED APERTURE IN FALDA.....	28
Art. 79 - CORTILI	28
Art. 80 - CAVEDI.....	29
Art. 81 - SPAZI SEMINTERRATI E INTERRATI.....	29
Art. 82- LOCALI SOTTOTETTO.....	29
Art. 83 - SCALE PRINCIPALI, SCALE DI SICUREZZA, DISPOSITIVI "SERVOSCALA" PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	29
Art. 84 - ASCENSORI.....	30
Art. 85- LOCALI TECNICI.....	30
Art. 86- LOGGE.....	30
Art. 87 - ALTEZZE DEI LOCALI.....	30
Art. 88- SOPPALCHI	30
Art. 89 - COSTRUZIONI PRECARIE	31
Art. 90 - PERGOLATI SU SUOLO PRIVATO.....	31
Art. 91 - GAZEBO SU SUOLO PRIVATO.....	31
Art. 92 - LOCALE TECNICO PER RICOVERO ATTREZZATURE MANUTENZIONE	31
Art. 93 - MANUFATTI PER RICOVERO CANI.....	32
Art. 94 - TENDE, LAPIDI E DECORAZIONI MURALI.....	32
TITOLO IV - MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI -----32	
Art. 95 - EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI DA EVENTI ACCIDENTALI	32
Art. 96 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI.....	32
Art. 97 - MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI.....	32
Art. 98 - PRINCIPI GENERALI PER IL DECORO E LA PROGETTAZIONE DELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI.....	33
Art. 99 - AREE INEDIFICATE, EDIFICI IN DISUSO E CAVE	33
TITOLO V - STRADE -----33	
Art. 100 - PROGETTAZIONE DELLE STRADE E MODALITÀ COMPILAZIONE DEI PROGETTI.....	33
Art. 101 - STRADE PRIVATE	33
TITOLO VI - CARTELLI E TARGHE PUBBLICHE O DI PUBBLICA UTILITA', NUMERI CIVICI -----34	
Art. 102 - INDICATORI.....	34
Art. 103 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI	35
Art. 104 - INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI.....	35
Art. 105 - TARGHE ENERGETICHE.....	35
TITOLO VII - INTERVENTI D'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE-----35	
Art. 106 - ACCESSIBILITÀ, VISITABILITÀ, ADATTABILITÀ DEGLI EDIFICI	35

TITOLO VIII- INTERVENTI SULLE PARTI ESTERNE E SUGLI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI -----	36
Art. 107 - SPORGENZE, SERRAMENTI, BALCONI	36
Art. 108- TINTEGGIATURE	36
Art. 109 - PRESE D’ARIA SUL SUOLO PUBBLICO E FINESTRE DEI SOTTERRANEI	36
Art. 110 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	37
Art. 111 – COPERTURA ACCESSI ALLE PROPRIETÀ.....	37
TITOLO IX - MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI, PORTICI E GALLERIE, RECINZIONI-----	37
Art. 112 - MARCIAPIEDI E SPAZI DI USO PUBBLICO	37
Art. 113 – OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO.....	38
Art. 114 - PASSI CARRABILI E RAMPE.....	38
Art.115 - PORTICI E GALLERIE APERTI AL PUBBLICO	39
Art. 116 – PARCHEGGI PERTINENZIALI	39
Art. 117 - RECINZIONI E MURI DIVISORI	39
CAPO VI - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI-----	40
TITOLO I - L’INTERVENTO-----	40
Art. 118 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI.....	40
Art. 119 - CONSERVAZIONE DEI TITOLI LEGITTIMANTI L’ ATTIVITÀ COSTRUTTIVA	40
Art. 120 – MANCANZA – SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI	40
Art. 121 - INTERRUZIONE DI LAVORI.....	41
Art. 122 - LIBRETTO D’USO E DI MANUTENZIONE.....	41
TITOLO II - NORME GENERALI PER I CANTIERI -----	41
Art. 123 - SICUREZZA NEI CANTIERI	41
Art. 124 - RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE	41
Art. 125 - BONIFICA DEI TERRENI	42
Art. 126 - OPERAZIONI DI SCAVO.....	42
Art. 127 - PULIZIA DEL SUOLO PUBBLICO	42
Art. 128 - ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA	43
Art. 129 - NORME PER LIMITARE L’INQUINAMENTO ACUSTICO	43
Art. 130 - RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI PREGIO ARTISTICO, STORICO ARCHEOLOGICO	43
Art.131 - INTERVENTI URGENTI E IMPREVISTI	43
Art. 132 - DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI	43
Art. 133 - SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI	44
CAPO VII – DOTAZIONI PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL’ALTO	44
-----	44
TITOLO I – DISPOSIZIONI -----	44
Art. 134 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	44
Art. 135 – ACCESSO ALLA COPERTURA	44
Art. 136 – INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO AI LUOGHI ELEVATI	45
Art. 137 - ACCESSO ALLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI	45
Art. 138 – DISPOSITIVI D’ANCORAGGIO.....	45
Art. 139 - CONFORMITÀ DELLE OPERE	45
Art. 140- EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE.....	46
CAPO VIII - REQUISITI DEGLI EDIFICI FINALIZZATI AL RISPARMIO DEL	
FABBISOGNO ENERGETICO E ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI E	
CLIMALTERANTI-----	46

TITOLO I - OBIETTIVI-----	46
Art. 142 - FINALITÀ E PREMESSE	46
Art. 143 - AMBITO DI APPLICAZIONE	46
Art. 144 - PRESTAZIONE ENERGETICA E TARGA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	47
TITOLO II - PRESTAZIONI ENERGETICHE DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO TERMICO-----	47
Art. 145 - CONTENIMENTO DEL FABBISOGNO TERMICO DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO	47
Art. 146 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO DELL'INVOLUCRO E DELLE STRUTTURE EDILIZIE	47
Art. 147 - ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E CONTROLLO DEGLI APPORTI SOLARI	48
Art. 148 - SERRE BIOCLIMATICHE, TETTI VERDI E ALTRI SISTEMI PASSIVI.....	48
Art.149 - INERZIA TERMICA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO.....	49
Art. 150 - SCHERMATURA E PROTEZIONE DALL'IRRAGGIAMENTO SOLARE	50
Art. 151 - MATERIALI ECOSOSTENIBILI	50
Art.152 - ISOLAMENTO ACUSTICO	50
TITOLO III - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI-----	51
Art. 153 - ADOZIONE DI SISTEMI DI PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO	51
Art.154 - IMPIANTI CENTRALIZZATI PER IL RISCALDAMENTO ED IL RAFFRESCAMENTO	51
Art. 155 - ADOZIONE DI SISTEMI DI CLIMATIZZAZIONE A BASSA TEMPERATURA.....	52
Art. 156 - REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA NELL' AMBIENTE	52
Art.157 - CONTABILIZZAZIONE E GESTIONE ENERGETICA INDIVIDUALE	52
Art. 158 - VENTILAZIONE NATURALE E MECCANICA	52
Art. 159 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE, RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	53
TITOLO IV - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI-----	53
Art. 160 - UTILIZZO DI ENERGIE RINNOVABILI	53
Art. 161 - IMPIANTI SOLARI TERMICI.....	53
Art. 162 - IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI.....	54
Art. 163 - POMPE DI CALORE, UNITÀ MOTOCONDENSANTI E SIMILI.....	54
Art. 164 – INCENTIVI PER LE PRESTAZIONI ENERGETICHE	54
TITOLO V- SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE-----	55
Art. 165 - CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE E RECUPERO E RIUTILIZZO DELLE ACQUE PIOVANE.....	55
Art. 166 - RIDUZIONE DEGLI EFFETTI DEL GAS RADON E DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO	56
CAP VIII – ATTUAZIONE DEL PIANO REGIONALE AMIANTO LOMBARDIA -----	56
Art. 167 - NORME GENERALI	56
Art. 168 - INTERVENTI.....	57
CAPO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE -----	57
Art. 169 - RINVIO A LEGGI SPECIALI	57
Art. 170 - ABROGAZIONE DI NORME PREESISTENTI.....	57
Art. 171 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI.....	57
Art. 172 - SANZIONI	57

ALLEGATI -----	58
1 - DEFINIZIONE DEI PROVVEDIMENTI EDILIZI E DEGLI INTERVENTI CORRELATI	58
2 - TITOLI ABILITATIVI: DISCIPLINA - PROCEDURE - ALLEGATI.....	60
3 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE.....	72
4 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA: PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE	74
5 – CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI MANUFATTI MINORI A SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI.....	76
6 – PROPOSTE PIANI ATTUATIVI D’INIZIATIVA PRIVATA: PROCEDURE E DOCUMENTI.....	78

CAPO I - NORME GENERALI

TITOLO I – DIPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.

Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e Provinciali secondo le rispettive materie, alle leggi Provinciali, della Regione Lombardia e dello Stato vigenti.

In forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento, nel disciplinare le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale, del suolo e del sottosuolo, si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.

Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di definizioni, iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso agli atti, vigilanza e sanzioni edilizie, approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, si rinvia alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

Il presente regolamento edilizio integra le norme del codice civile e contiene disposizioni congrue con le norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici vigenti del Comune. Rispetto a queste ultime, ove la disciplina edilizia non risulti coincidente, prevale quella del presente regolamento edilizio.

Art. 2 - RAPPORTI CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Gli interventi previsti dai piani attuativi contenenti prescrizioni planovolumetriche sono disciplinati dalle relative NTA. Tali norme possono stabilire, se approvate dall'Amministrazione Comunale, di derogare alle disposizioni del presente Regolamento.

I permessi di costruire che modificano le prescrizioni planovolumetriche dei piani attuativi, non sono regolati dal primo comma e soggiacciono alle norme del presente Regolamento Edilizio.

Dove le NTA del Piano delle Regole del PGT anche nel Nucleo Antica Formazione prevedono la modalità di intervento tramite demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma preesistente, questa è da intendersi come ristrutturazione edilizia, ai sensi della Legge n. 98 del 09/08/2013, nel rispetto della volumetria originaria.

Art. 3 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO ED AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle norme dello strumento urbanistico vigente e viceversa.

In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa dello strumento urbanistico vigente.

Art. 4 - RINVIO SPECIFICO ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA

In riferimento alle norme igieniche di particolare interesse edilizio, per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si rinvia al Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Art. 5 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della LR n. 12/2005 e smi, sono ammesse deroghe alle norme del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

Art. 6 - DISPOSIZIONI DI SERVIZIO

Il responsabile del Servizio competente alla trattazione delle pratiche edilizie, acquisiti i pareri ritenuti opportuni, può emanare circolari finalizzate ad interpretare e ad applicare le norme del presente Regolamento, anche con riferimento, a disposizioni statali, regionali e regolamentari sopravvenute.

Art. 7 - SOGGETTI LEGITTIMATI A RICHIEDERE I TITOLI ABILITATIVI

Sono legittimati a presentare istanza per il rilascio del "Permesso di Costruire", "Denuncia di Inizio Attività" (D.I.A.), "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) e "Comunicazione di Inizio Attività asseverata" (C.I.A. asseverata), "Comunicazione d'Inizio Attività semplice" (C.I.A.) e la "Comunicazione Eseguita Attività" (C.E.A.) tanto per il titolo originario, quanto per le sue possibili varianti, i proprietari degli immobili e coloro i quali hanno titolo legale o negoziale per eseguire i lavori oggetto dell'istanza o della denuncia.

Art. 8 - IPOTESI PARTICOLARI

In caso del trasferimento del titolo che legittima la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, il nuovo titolare è obbligato a darne comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia Comunale del Permesso di Costruire o della D.I.A., indicando esplicitamente gli estremi dell'atto. Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia prenderà atto dell'avvenuta voltura.

Nel caso di comproprietà o di contitolarietà di diritti che legittimano la realizzazione dell'intervento edilizio o di trasformazione del territorio, l'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A. la S.C.I.A. e la C.I.A. devono essere sottoscritte da tutti i comproprietari o contitolari.

L'istanza di Permesso di Costruire, la D.I.A., la S.C.I.A. e la C.I.A. possono essere sottoscritte da uno solo dei comproprietari o contitolari, purchè munito di delega scritta contenente l'atto di assenso di tutti gli altri soggetti legittimati, da allegare all'istanza o alla denuncia.

Tutti gli interventi che interessano le parti comuni degli stabili condominiali devono ricevere l'assenso degli altri condomini, manifestato attraverso una copia della delibera di assemblea condominiale da allegare alla istanza o alla denuncia.

Sono fatti salvi dall'obbligo di cui al precedente comma gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche in presenza di persone diversamente abili.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub procedimenti relativi.

CAPO II - GLI INTERVENTI

TITOLO I – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PER LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

Art. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PGT, oltre che alla disciplina del presente Regolamento Edilizio.

Al fine di evitare incongruenze con la normativa vigente in materia, per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi si fa riferimento alle Legislazioni Regionale e Nazionali vigenti in materia.

Gli interventi disciplinati dal presente Regolamento Edilizio sono i seguenti:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. nuova costruzione;
- f. ristrutturazione urbanistica;
- g. cambio della destinazione d'uso;
- h. cambio di destinazione d'uso senza opere;
- i. demolizioni;
- l. sopralzo di edifici esistenti;
- m. attrezzature del territorio
- n. modificazioni del suolo;

- o. arredo urbano;
- p. opere cimiteriali;
- q. occupazione suolo pubblico
- r. impianti pubblicitari e propaganda

Art. 10 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi definiti secondo le legislazioni Regionali e Nazionali vigenti in materia e disciplinati dalla NTA del PdR del PGT.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono da considerarsi interventi di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

a. Opere interne:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi);
- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne;
- riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppio vetro;
- apertura e chiusura di vani porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- costruzione di arredi fissi, piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
- posa in opera di doppi serramenti nonché di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
- installazione e spostamento di pareti mobili purché vengano rispettati, per ogni singolo locale, i rapporti aeroilluminanti previsti dai regolamenti vigenti;
- opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici e le reti tecnologiche esistenti (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi);
- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti (elettrico, riscaldamento, condizionamento, idrico-sanitario) e degli apparecchi igienico-sanitari.

b. Opere esterne: Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste:

- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi;
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorso del manto di copertura;
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- installazione di zanzariere;
- sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- riparazione e sostituzione di recinzioni con le medesime caratteristiche;
- installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
- realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione del terreno con autobloccanti;
- manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere

c. Altre opere:

- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- interventi di abbattimento delle barriere architettoniche non riconducibili a rampe e ascensori esterni o a manufatti che alterno la sagoma degli edifici.
- opere minori (gazebi, pergolati, barbecue, locali tecnici, ricovero cani).

Art. 11 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria gli interventi edilizi definiti secondo Legislazioni Regionale e Nazionali vigenti in materia e disciplinati dal Piano delle Regole del PGT.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono da considerarsi manutenzione straordinaria le seguenti opere:

a. Opere interne:

- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
- realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova superficie utile (Su);
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile;
- sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
- realizzazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima mq 0,20;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
- modificazioni dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
- modificazioni parziali dell'assetto distributivo interno delle costruzioni, anche con il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari;
- modificazioni necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici;
- modificazioni necessarie per realizzare ed integrare gli impianti tecnologici, compresi quelli finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, e le relative reti nonché per realizzare i conseguenti volumi tecnici;
- modificazioni di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale da realizzare negli immobili destinati alla produzione di beni e di servizi che risultino necessario per adeguare e mantenere in efficienza gli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle relative costruzioni;
- modificazioni su immobili assoggettati al vincolo di cui al DLgs n. 490 del 29.10.1999, si applicano le disposizioni del medesimo decreto.

b. Opere esterne:

Costruzione o installazione di:

- muri di sostegno e di contenimento;
- muri di cinta, recinzioni, cancellate e rifacimento pavimentazioni esterne con modifica dei materiali e delle tipologie;
- balconi con aggetto < m 1,50;
- pensiline su edifici esistenti, con aggetto < m 1,50,
- nuove canne fumarie esterne;
- condotte di esalazione e aerazione;
- vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore comunque a cm 10, tale spessore non incide sulla sagoma plani volumetrica;
- scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;
- accessi carrai e loro modificazione;
- griglie per ventilare vani interrati sia orizzontali che verticali;
- pannelli fonoassorbenti, solari e fotovoltaici e opere di mitigazione estetica;
- piccoli elementi accessori delle costruzioni;

Consolidamento o rifacimento:

- parziale delle murature, anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino ad un massimo del 50% dell'intero edificio.
- parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. È ammessa, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di cm 25 con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
- di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- di parti limitate di tamponamenti esterni purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- totale delle coperture che ne alterino la sagoma, le pendenze e le caratteristiche o che riguardino l'orditura principale;
- delle facciate mediante la modifica di parte delle aperture, la realizzazione parziale di
- nuove aperture, la chiusura di parte delle aperture esistenti.

Art. 12 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi definiti secondo le legislazioni Regionali e Nazionali vigenti in materia e disciplinati dalla NTA del Piano delle Regole del PGT.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono da considerarsi di Restauro e Risanamento conservativo le opere che comportano:

- a. nessun aumento della superficie lorda di pavimento;
- b. ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, attraverso l'accorpamento totale o parziale di vani contigui di altra unità immobiliare;
- c. modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni;
- d. frazionamento di unità immobiliari.

Si distinguono due tipi di intervento:

- a. il restauro, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale;

- b. il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Art. 13 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi edilizi definiti secondo le legislazioni Regionali e Nazionali vigenti in materia e disciplinati dalla NTA del Piano delle Regole del PGT.

A titolo esemplificativo sono da considerarsi di Ristrutturazione Edilizia le opere che comportano:

- a. nessun incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, e che non pregiudicano i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione;
- b. rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura), con conservazione degli eventuali elementi di pregio;
- c. consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto);
- d. modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti;
- e. modificazioni ed integrazioni delle murature perimetrali e tamponamenti per la realizzazione o l'eliminazione di aperture;
- f. rifacimento e nuova formazione delle finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi), con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- g. realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- h. realizzazione di volumi tecnici (impianti tecnologici e relative reti) all'esterno degli edifici, non configurando un incremento della superficie lorda di pavimento;
- i. demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della volumetria preesistente.

Art. 14 - NUOVA COSTRUZIONE

Sono considerati interventi di nuova costruzione gli interventi edilizi definiti secondo le legislazioni Regionali e Nazionali vigenti in materia e disciplinati dalla NTA del Piano delle Regole del PGT.

A titolo esemplificativo e non esaustivo sono da considerarsi di nuova costruzione le opere che comportano:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto e.;
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè di infrastrutture e di impianti realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c. installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- d. installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee esclusi i manufatti minori di cui all'allegato 5;
- e. interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Art. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono considerati interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi edilizi definiti secondo le legislazioni Regionale e Nazionali vigenti in materia e disciplinati dalla NTA del Piano delle Regole del PGT

Art. 16 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

Per "cambio della destinazione d'uso" con l'esecuzione di opere delle singole unità immobiliari si intendono gli interventi volti a consentire la modificazione dell'uso di costruzioni esistenti ovvero di singole unità immobiliari da una destinazione d'uso all'altra, da un gruppo funzionale ad un altro, ovvero da una destinazione d'uso principale ad una destinazione d'uso compatibile, come precisato per ogni Ambito nella NTA del Piano delle Regole del PGT.

La suddetta variazione può essere effettuata solo in conformità alle previsioni del PGT e in presenza dei prescritti eventuali titoli abilitativi previsti dalla vigente Legislazione (es. visto preventivo dei Vigili del Fuoco o della Sovrintendenza ai Beni Architettonici, autorizzazione della Commissione di Vigilanza, etc.).

Il cambio della destinazione d'uso con opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali, non muta la qualificazione dell'intervento ed è ammesso anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione ed è assoggettato a titolo abilitativo nel rispetto della Legislazione Nazionale e Regionale.

Se il cambio della destinazione d'uso con opere viene modificato nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 17 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

Per cambio della destinazione d'uso senza opere delle singole unità immobiliari si intende la modificazione dell'uso di costruzioni esistenti ovvero di singole unità immobiliari da una destinazione all'altra, da un gruppo funzionale ad un altro, ovvero da una destinazione d'uso principale ad una destinazione d'uso compatibile, come precisato per ogni Ambito nella NTA del Piano delle Regole del PGT senza la realizzazione di opere edilizie.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienicosanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è dovuta.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del DLgs n. 42/2004 e smi in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Se il cambio della destinazione d'uso senza opere sia modificato nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Per tutti i casi sopra descritti resta ferma l'obbligatorietà di presentare la denuncia di variazione catastale dell'immobile riportante gli estremi di avvenuto deposito presso l'Agenzia delle Entrate

Art. 18 - DEMOLIZIONI

Sono considerati interventi di demolizione le opere di rimozione totale o parziale degli edifici o di parte di essi, che abbiano carattere autonomo al fine di recuperare il sedime sotto il profilo ambientale ovvero per determinare uno spazio di risulta per una nuova costruzione.

Art. 19 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE

Sono considerate opere di ampliamento di edificio esistente le trasformazioni intese alla realizzazione di nuova Superficie Lorda di Pavimento (Slp), con aumento della Superficie Coperta (Sc), realizzate mediante organiche addizioni orizzontali e/o verticali. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia, ad eccezione del restauro e risanamento conservativo.

L'ampliamento senza aumento di carico urbanistico è consentito, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e migliorare l'uso del patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi sui tamponamenti perimetrali e sui muri perimetrali portanti, nonché sui tamponamenti orizzontali e i solai degli edifici, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nel rispetto delle previsioni stabilite delle NTA del Piano delle Regole del PGT e dalle leggi vigenti in materia.

Coloro che intendono avvalersi della presente disposizione, devono allegare alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi apposita relazione tecnica, corredata da calcoli ed elaborati grafici dimostrativi, che costituisce parte integrante del progetto.

Art. 20 - SOPRALZO DI EDIFICIO ESISTENTE

Sono considerate opere di sopraalzato di edificio esistente gli interventi rivolti alla realizzazione di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

Art. 21 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Sono considerati interventi di attrezzatura del territorio quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e, comunque, di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica al servizio del territorio (urbano ed extraurbano), comprese anche le opere infrastrutturali diffuse.

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune, nel rispetto degli eventuali piani comunali.

Art. 22 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO

Sono interventi di modificazione del suolo quelli che comportano modifiche morfologiche edaltimetriche del territorio, quali:

- a. prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
- b. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e, comunque, accumulo o assestamento di materiali solidi di qualunque genere;
- c. abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria.
- d. opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Non fanno parte degli interventi di modificazione del suolo le modifiche connesse alle attività produttive agricole, alla coltivazione di torbiere, alle sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e al consolidamento delle sponde, effettuate dagli Enti competenti.

Art. 23 - ARREDO URBANO

Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

Rientrano nell'arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo

- a. monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
- b. fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici;
- c. insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
- d. pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
- e. apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
- f. costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura;
- g. tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute;
- h. sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggi biciclette, etc.

Art. 24 - OPERE CIMITERIALI

Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento Comunale di Polizia Mortuaria e Cimiteriale.

Art. 25 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

L'occupazione di suolo pubblico è disciplinata dal DLgs n 285/1992 e smi, dal DLgs n. 507/1993 e smi e dal DLgs n. 446/1997 e smi, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono:

- a. permanenti, quando l'occupazione ha una durata non inferiore a un anno;
- b. temporanei, quando l'occupazione ha una durata inferiore a un anno.

Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono consentiti previo rilascio di concessione all'occupazione di suolo pubblico e pagamento della tassa di occupazione di suolo pubblico; quando comportino opere edilizie la cui consistenza lo richieda, sono sottoposti al regime abilitativo proprio delle stesse.

Art. 26 - IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA

Gli impianti di pubblicità o propaganda, su suolo pubblico o privato, sono disciplinati dal DPR n. 495/1992 e smi (Codice della strada), dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e quanto vigente in materia,

Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, subordinatamente all'acquisizione del parere o autorizzazione della competente autorità quando riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela, nonché all'approvazione dell'Ente proprietario della

TITOLO II- TITOLI ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E DOCUMENTI DA ALLEGARE AGLI STESSI

Art. 27 - TITOLI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Costituiscono titolo per l'esercizio dell'attività edilizia, in funzione del tipo di intervento da effettuare e secondo le disposizioni di legge e del presente Regolamento:

- il Permesso di Costruire;
- la Denuncia di Inizio Attività, o D.I.A.;
- la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o S.C.I.A.;
- la Comunicazione di Inizio Attività asseverata o C.I.A. di cui all'art.6, comma 2 del T.U. dell'Edilizia;
- l'Attività edilizia libera di cui all'art.6 comma 1 del T.U. dell'edilizia
- l'autorizzazione Paesaggistica;
- l'autorizzazione Paesaggistica Semplificata;
- la comunicazione d'eseguita attività o C.E.A.

La disciplina degli interventi subordinati all'ottenimento dei titoli abilitativi sopra richiamati, le procedure amministrative e la definizione delle competenze sono riportate negli allegati 1, 2 3, 4 al presente Regolamento.

Art. 28 - PROROGA

1. Qualora fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di titolo abilitativo siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del provvedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.
2. La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato entro quarantacinque giorni dalla data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanzialmente l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
3. L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.
4. La proroga non è ripetibile e può essere rilasciata per un periodo massimo non superiore a 6 mesi decorrenti dalla data di scadenza del provvedimento abilitativo originario.

Per quanto concerne i titoli abilitativi rilasciati o depositati prima del 21/08/2013 (la Legge n. 98 del 09/08/2013) all'art. 30 comma 3 stabilisce che: "salva diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati **di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori** di cui all'art. 15 DPR 380/2001, come indicato nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato con i nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati".

Art. 29 - VARIANTI

Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.

Le varianti a permessi di costruire o denunce di inizio attività che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire sono interventi soggetti a comunicazione di eseguita attività (C.E.A.) sottoscritta da tecnico abilitato. Nel caso di varianti di cui al presente comma per interventi oggetto di DIA le stesse possono essere evidenziate in fase di presentazione del certificato di collaudo finale mediante trasmissione di adeguati elaborati a corredo.

Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia d'inizio dell'attività.

I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali varianti costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale.

In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

Art. 30 – INTERVENTI MINORI

Per interventi edilizi minori si intende l'installazione di modesti manufatti/strutture di servizio all'edificio principale destinato a residenza e classificabili quali locali tecnici e/o pertinenziali alla residenza stessa

Sono classificate quali "pertinenze" i manufatti e le strutture ad esclusivo servizio di edifici a destinazione Residenziale, con l'esclusione di aree nude e inedificate quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato (ai sensi dell'art. 41 della L n. 1150/1942 e smi), quali ad esempio le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili, i ripostigli, i vani per ricovero attrezzi, le legnaie, i gazebo, i pergolati ed i ricoveri per i cani.

Tali pertinenze non possono essere utilizzate come ambienti di lavoro e il suo uso non deve recare danno o molestie.

I manufatti e le strutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento si ritengono conformi allo stesso.

Art. 31 - DOCUMENTAZIONE TECNICA

Le istanze tese all'ottenimento degli atti abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, nonché le denunce di inizio dell'attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.

La documentazione tecnica deve essere presentata secondo quanto puntualmente previsto nell'alegato 1 al presente regolamento, fornendo altresì gli elaborati in formato *.pdf o *.pdf/a su apposito supporto digitale (CD).

Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente, del progettista (con relativo timbro professionale), del Direttore dei lavori (con relativo timbro professionale) e del rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.

In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto uno spazio utile per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.

Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, ad illustrare i calcoli planovolumetrici dimostrativi dell'ammissibilità dell'intervento per quanto concerne i parametri urbanistico - edilizi, ad esplicitare i requisiti prestazionali.

La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, dovrà in particolare contenere:

- a. descrizione dell'area d'intervento e sua classificazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e, qualora ne ricorra il caso, nello strumento attuativo;
- b. tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c. requisiti urbanistici, vincoli e condizioni
- d. caratteri dell'intervento edilizio;
- e. descrizione delle opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità,acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, e ad ogni altro servizio o allacciamento necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto;
- f. descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo d'intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi ai servizi e agli impianti tecnologici e alla sicurezza;
- g. calcolo delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico - edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative;
- h. descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo.

Nel caso di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico-sanitario con informazioni relative a:

- a. genere di industrie da insediare;
- b. numero di addetti previsti;
- c. descrizione delle lavorazioni effettuate, con specificazione dei materiali trattati, dei prodotti depositati ed eliminati;
- d. indicazione dei flussi di traffico interessanti il complesso produttivo;
- e. precisazione degli accorgimenti tecnici adottati al fine di eliminare rumori, esalazioni nocive e rifiuti tossici o nocivi;

f. descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo; del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- a. conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti, o in alternativa richiesta di parere igienico-sanitario, con relativo bollettino di pagamento;
- b. conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c. conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- d. conformità degli scarichi civili o industriali;
- e. conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f. conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- g. conformità del progetto alla LR n.17/00 e smi.

Art. 32 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Per la gestione del procedimento connesso all'istanza di permesso di costruire si rimanda a quanto previsto dagli artt. 20-21 del DPR n. 380/2001 e smi, dagli artt. 33-38 e 59-60 della LR n. 12/2005 e smi, ed agli allegati 1 e 2 al presente Regolamento.

Art. 33 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Per la gestione del procedimento connesso all'istanza di permesso di costruire convenzionato si rimanda a quanto previsto dagli artt. 20-21 del DPR n. 380/2001 e smi, ed agli allegati 1 e 2 al presente Regolamento.

Art. 34 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Per la gestione del procedimento connesso all'istanza di permesso di costruire in deroga si rimanda a quanto previsto dall' art. 14 del DPR n. 380/2001 e smi, dall'art. 40 della LR n. 12/2005 e smi, e dal Piano delle Regole del PGT vigente.

Art. 35 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)

Per la gestione del procedimento connesso alla denuncia di inizio attività si rimanda a quanto previsto dagli artt. 22-23 del DPR n. 380/2001 e smi, dagli artt. 41-42 della LR n. 12/2005 e smi, ed agli allegati 1 e 2 al presente Regolamento.

Art. 36 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.)

Per la gestione del procedimento connesso alla segnalazione certificata di inizio attività si rimanda a quanto previsto dall'art. 19 della Legge n. 241/1990 e smi ed agli allegati 1 e 2 al presente Regolamento.

Art. 37 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (C.I.A.)

Per la gestione del procedimento connesso alla comunicazione di inizio lavori si rimanda a quanto previsto dall'art. 6 del DPR n. 380/2001 e smi ed agli allegati 1 e 2 al presente Regolamento

Art. 38- COMUNICAZIONE D'ESEGUITA ATTIVITÀ (C.E.A.)

Per la gestione del procedimento connesso alla comunicazione eseguita attività / variante senza incidenza sui parametri urbanistici si rimanda a quanto previsto dall'art. 41 comma 2 L.R. 12/2005 ed agli allegati 1 e 2 al presente Regolamento

Art. 39 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

Per la gestione del procedimento connesso all' approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata si rimanda a quanto previsto dalla vigente normativa Nazionale, dagli artt. 12-13 e 14 della LR n. 12/2005 e smi, dal Piano delle Regole del PGT vigente e nell'allegato 6 al presente regolamento.

Art. 40 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dalla normativa Nazionale e Regionale vigente, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione ovvero, nei casi espressamente disciplinati dalla normativa regionale, all'Amministrazione Comunale subdelegata, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, ovvero l'attivazione di procedure urbanistiche semplificate di controllo urbanistico - edilizio inerenti beni paesaggistici, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ambientale, con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia.

Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b. gli interventi inerenti l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
- c. gli interventi ricadenti nei territori dei Parchi Regionali, ad eccezione di assoggettamento degli stessi all'esclusiva disciplina comunale;
- d. le serre bioclimatiche

All'istanza deve essere allegata la documentazione indicata nell'abaco contenuto nell'allegato A della DGR n. VI/30194 del 25 luglio 1997 e ogni altra documentazione, dichiarazione, asseverazione, attestazione, comunque denominata, necessaria per comprovare e documentare i requisiti previsti dalla legge.

Art. 41 - PARERE PREVENTIVO

Per la gestione del procedimento connesso al rilascio del Parere Preventivo inerente gli interventi edilizi, i soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione Comunale attraverso apposita richiesta indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici o dai regolamenti comunali.

Tale richiesta deve essere corredata 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;
 - c. documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d. soluzione progettuale;
 - e. relazione illustrativa dell'intervento esplicitando chiaramente il motivo per cui si chiede il parere.
3. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), esamina la documentazione
4. L'esito conclusivo della richiesta di parere preventivo consiste in una risposta formale dalla quale siano desumibili i criteri di impostazione del progetto definitivo.

Art. 42 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA

In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi interessanti aree/lotti fondiari superiori a mq 2.500, che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Il vincolo di asservimento viene costituito mediante atto unilaterale registrato e trascritto con atto notarile o nelle forme equipollenti di legge, concernente lo sfruttamento edilizio dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere e trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo della edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di PGT riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

TITOLO III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 43 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dal DPR n. 380/2001 e smi, e dalla LR n. 12/2005 e smi.

Art. 44 - MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti sono corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della CCIAA di Milano, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:

- a. alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
- b. alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto apposito titolo abilitativo, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai precedenti punti 1 e 2.

L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta dell' apposito titolo abilitativo.

Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto della Legge quadro in materia di lavori pubblici. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.

Art. 45 - MODALITÀ DI VERSAMENTO

Al rilascio del titolo abilitativo è calcolato il contributo di costruzione dovuto che viene indicato nel modulo di avviso. Il ritiro del permesso di costruire è subordinato al versamento dell'intera quota o della prima rata calcolata come di seguito indicato. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso pena il pagamento delle sanzioni previste dalla normativa vigente per i casi di omesso o ritardato pagamento.

Nel caso di interventi presentati con DIA/SCIA che prevedono il pagamento del contributo di costruzione, il calcolo dello stesso deve essere allegato alla denuncia/segnalazione. Il pagamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia fatta salva la possibilità di rateizzazione.

Il pagamento è effettuato presso la tesoreria comunale o direttamente o mediante altra forma indicando nella causale del versamento richiedente e oggetto della pratica.

La rateizzazione del versamento della quota afferente il contributo di costruzione, così come la garanzia fideiussoria da presentare, potranno essere effettuate con le modalità deliberate dal Consiglio Comunale.

In caso di inadempienza da parte del concessionario, previo preavviso, la cauzione suddetta verrà incamerata e si procederà coattivamente ai sensi del RD n. 639/1910 e smi al recupero della quota di contributo non ancora corrisposta e con l'applicazione delle sanzioni di legge.

Art. 46 - SCOMPUTI E RIDUZIONI

In caso di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione del progetto dal parte della Giunta Comunale. Quale allegato progettuale deve essere presentato il computo metrico estimativo dal quale si desumeranno le somme da scomputare. Nell'avviso di rilascio sono evidenziate tali somme e l'eventuale conguaglio da versare.

L'Amministrazione Comunale può sostenere, attraverso la messa in campo di incentivi, la realizzazione di interventi edilizi a destinazione residenziale attenti al risparmio energetico e che fanno ricorso alle fonti rinnovabili.

In questi casi verrà applicata una riduzione degli oneri secondo le modalità determinate con apposita deliberazione di Giunta Comunale. Nel caso in cui non sia rispettata la classificazione che ha dato diritto alla riduzione prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere versata la somma non versata in precedenza.

La riduzione è operata sulla somma effettivamente da versare dopo l'eventuale scomputo di cui al comma 1.

CAPO III - IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

TITOLO I - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 47 - ACCESSO AI DOCUMENTI

E' garantito l'accesso agli atti pubblici e alle informazioni in possesso del Comune secondo le modalità ed i limiti stabiliti dalla legge.

Non si dà luogo alla partecipazione di cui agli articoli 7 e seguenti della Legge 07/08/1990 n. 241 nel caso di procedimento avviato su domanda dell'interessato e nel caso di ordinanze contingibili ed urgenti.

Art. 48 - AUTOCERTIFICAZIONE

I soggetti legittimati a presentare le domande potranno avvalersi dell'istituto dell'autocertificazione in tutti i casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia. Devono inoltre avvalersi di tale istituto in tutti i casi in cui le leggi e gli enti preposti ne prevedano l'obbligatorietà.

Art. 49- ASSEVERAZIONE

In sede di presentazione di denuncia d'inizio attività, le verifiche di conformità a leggi o regolamenti (norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza, ecc.) possono essere sostituite da dettagliata relazione asseverata di conformità del progetto a firma di professionista abilitato iscritto al relativo Albo professionale di competenza.

Art. 50 - CONFERENZA DEI SERVIZI

Per quanto attiene l'Istituto della Conferenza dei Servizi e la possibilità di ricorrere allo stesso, si rinvia ai disposti contenuti nella Legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i.

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne o esterne all'Amministrazione Comunale, il responsabile del procedimento può indire una Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e smi,

Art. 51 – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

In relazione alla semplificazione dei procedimenti amministrativi prevista dalla legge, per le attività di informazione, accettazione e registrazione delle istanze a rilevanza edilizia, è stato istituito, presso gli uffici competenti, lo Sportello Unico per l'edilizia, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 (Testo Unico per l'edilizia).

Art. 52 – SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 20/10/1998 e s.m.i. il Comune ha istituito in convenzione con il Comune di Codogno lo Sportello Unico per le attività produttive.

TITOLO II - PROVVEDIMENTI DI AGIBILITA' ED INAGIBILITA' DEGLI EDIFICI ED ORDINANZE

Art. 53 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI ALL'AGIBILITÀ

Affinché gli edifici o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di agibilità.

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile del provvedimento con riferimento ai seguenti interventi:

- a. nuove costruzioni;
- b. ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c. interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 2.

Per la gestione del procedimento connesso alla richiesta o autocertificazione di agibilità degli edifici si rimanda a quanto previsto dagli artt. 24-25 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., dall'art. 5 della LR n. 1/2007 nonché dall'art. 30 della L. 98/2013 e dall' Allegato 1 al presente regolamento.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione d'inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del RD n. 1265/1934 e

Art. 54 - I PROVVEDIMENTI RELATIVI A SITUAZIONI DI INABITABILITÀ O INAGIBILITÀ

Al Dirigente di cui al precedente articolo competono anche la dichiarazione di inagibilità e di inabitabilità di una costruzione o di parte di essa, anche dichiarata su conforme e motivata proposta del competente organo dell'Azienda Sanitaria Locale.

Art. 55 - LE ORDINANZE

Le ordinanze che danno esecuzione a specifiche disposizioni del presente regolamento, sono emanate dal Dirigente competente, su proposta del Responsabile del procedimento e previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

Le ordinanze contingibili ed urgenti sono adottate dal Sindaco, su proposta del Dirigente competente, previa acquisizione dei pareri necessari o ritenuti opportuni.

TITOLO III - CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 56 - INIZIO DEI LAVORI

Il titolare di atto abilitativo, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori entro il giorno lavorativo dall'effettivo inizio.

La comunicazione, controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:

- a. gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
 - b. le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - c. le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla CCIAA;
 - d. le generalità del Responsabile del cantiere.
3. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di notifica dell'avviso di rilascio, salvo quanto disposto dall'art. 30 comma 3 della L. 98/13
4. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

5. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la decadenza del relativo titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia e la necessità di nuova presentazione; sono fatti salvi i versamenti già effettuati quale contributo di costruzione.

Art. 57 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori.

Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di inizio dei lavori, salvo quanto disposto dall'art. 30 comma 3 della L. 98/13.

Il titolare di titolo abilitativo all'esercizio di attività edilizia deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione, pena il pagamento di sanzione amministrativa il cui importo deve essere stabilito con apposita deliberazione di Giunta Comunale.

La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal titolare dell'intervento edilizio e dal Direttore dei Lavori.

L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.

Fa parte dei requisiti di agibilità la conclusione e il collaudo delle opere di urbanizzazione eventualmente realizzate a scomputo degli oneri e, pertanto, la loro mancata conclusione rende irricevibile il certificato di ultimazione dei lavori legati al titolo abilitativo.

In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del titolo abilitativo all'esercizio di attività edilizia, così come eventualmente prorogato, l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo in relazione all'entità dei lavori ancora da effettuare.

Art. 58 – VISITE ISPETTIVE

I competenti uffici dello Sportello Unico per l'Edilizia e del Comando di Polizia Locale sono tenuti a vigilare affinché chiunque esegua lavori contemplati dal presente regolamento sia in possesso del necessario titolo legittimante.

Accertano l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza dei necessari titoli abilitativi, in totale o parziale difformità dagli stessi, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento o delle modalità esecutive fissate dagli stessi titoli abilitativi.

Art. 59 - SEGNALAZIONI OPERE ABUSIVE

A seguito di segnalazione da parte di ufficiali ed agenti di polizia locale/giudiziaria di presunta violazione urbanistico-edilizia, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia verifica la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi devono prospettare in maniera circostanziata gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. Anche in questo caso verrà effettuata la verifica da parte del Responsabile della struttura.

Art. 60 - CONTROLLI TECNICI IN CORSO D'OPERA

I competenti uffici comunali effettuano, anche congiuntamente ad altri enti competenti (ASL, ARPA, VVFF, etc.), i controlli tecnici sull'attività edilizia al fine di accertare la rispondenza delle opere edilizie al progetto assentito o asseverato.

Conseguentemente non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico gli elementi, i presupposti, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti per il rilascio del provvedimento edilizio ovvero autocertificati dal progettista e già verificati dal responsabile del procedimento edilizio.

I sopralluoghi degli uffici comunali hanno inoltre per oggetto la verifica dell'osservanza delle misure sulla formazione e tenuta dei cantieri edili contenute nel presente regolamento, fatte salve le competenze del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di lavoro dell'ASL.

In sede di sopralluogo, a richiesta del personale addetto ai controlli e degli agenti della Polizia Locale, dovranno essere esibiti i documenti abilitativi all'esecuzione delle opere e forniti i chiarimenti necessari per una completa ed esaustiva visione sulla condotta dei lavori.

Ove possibile i sopralluoghi dovranno avvenire in presenza del direttore dei lavori. Qualora si accerti l'esecuzione di opere difformi dal progetto, approvato o autocertificato, a meno di varianti ammissibili durante lo svolgimento delle opere, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assumerà i provvedimenti repressivi degli abusi accertati secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

Art. 61 - VERBALE DI CONTROLLO

I soggetti verificatori dovranno redigere un dettagliato rapporto nel quale saranno indicati il committente, il costruttore, il direttore dei lavori e l'ubicazione del cantiere, i risultati e gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte.

In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e il Comando di Polizia Locale valutano gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni, documentazioni e memorie acquisite durante la fase di verifica adottano le conseguenti determinazioni ognuno per quanto di competenza, individuano il tipo di sanzione da applicare.

Art. 62 - PROVVEDIMENTI CAUTELATIVI E REPRESSIVI

E' di competenza del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, di demolizione e di riduzione in pristino di competenza comunale, nonché l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Il Responsabile ordina l'immediata sospensione dei lavori, con effetto sino all'adozione e notifica entro 45 giorni dei provvedimenti sanzionatori definitivi, accerta l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità stabilite nei titoli abilitativi.

Il mancato rispetto del termine suddetto non priva del potere sanzionatorio.

Art. 63 - REGOLARIZZAZIONE

Il responsabile dell'abuso può chiedere il permesso di costruire a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, a seconda della tipologia e gravità dell'abuso edilizio, si applicando la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge.

Sono comunque fatte salve le ulteriori sanzioni penali.

Art. 64 - SANZIONI

Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal DPR n. 380/2001 e s.m.i e sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla Parte Quarta, Titolo I, del DLgs n. 42/2004 e smi e non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

La sanzione è irrogata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia 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.

Al provvedimento deve essere allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Art. 65 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dalla Legge n. 241/1990 e s.m.i, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati l'avvio del procedimento sanzionatorio.

Nella comunicazione deve essere indicato:

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

Art. 66 - FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso di opere soggette a sanzioni afferenti opere di ripristino e/o di demolizione, in assenza di adempimento da parte del trasgressore, il Comune procede in via sostitutiva secondo le procedure e le forme di legge.

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.

Per l'esecuzione coattiva di cui all'art. 31 del DPR n. 380/2001 e s.m.i si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

Art. 67 – INTERVENTI URGENTI

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone, sulla base di una perizia tecnica corredata da rilievo fotografico a cura del privato proprietario, è consentito allo stesso di eseguire quegli interventi che sono finalizzati esclusivamente alla rimozione delle condizioni di pericolo senza espletare gli adempimenti previsti dalle norme vigenti.

L'esecuzione degli interventi avviene sotto la personale responsabilità del proprietario e del professionista incaricato, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

Al proprietario è fatto obbligo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e di dare luogo, entro trenta giorni dall'inizio degli stessi, agli adempimenti previsti dalle norme vigenti, compresa la presentazione della perizia tecnica allo Sportello Unico dell'Edilizia.

CAPO IV - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO E LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 68 - INDICAZIONI GENERALI E FINALITÀ

L'Amministrazione Comunale riconosce come finalità fondamentali la valorizzazione e la tutela del paesaggio e della qualità urbana da concretizzare per mezzo di una programmazione e gestione del territorio corretta, equilibrata e sostenibile.

Tali finalità vengono perseguite attraverso il personale delle strutture tecnico amministrative preposte, ed avvalendosi del supporto culturale e professionale delle Commissioni tecniche di cui agli articoli seguenti.

TITOLO II - LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 69 - COMPITI E REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

La Commissione per il Paesaggio è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per gli interventi da realizzare in zone sottoposte a vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, su edifici di particolare pregio e comunque indicati all'interno delle NTA del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, nonché per i piani urbanistici che interessino zone sottoposte a tali tutele. Sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio tutti gli interventi per i quali sia necessaria l'emanazione di un provvedimento di competenza comunale ai sensi del Capo II del Titolo V della Parte II della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i..

Nelle zone di cui sopra la Commissione per il Paesaggio esercita altresì le funzioni della Commissione Edilizia, qualora la stessa sia istituita.

Qualora il progetto presentato sia conforme alla strumentazione urbanistica ed edilizia, ma la Commissione per il Paesaggio non lo ritenga idoneo ad inserirsi armoniosamente o senza ricadute negative nel contesto di riferimento, la stessa detterà prescrizioni al progettista affinché questi possa apportare le variazioni necessarie per l'adeguamento del progetto.

La composizione, le competenze ed il funzionamento della Commissione per il Paesaggio sono sancite dal "Regolamento per la Commissione per il Paesaggio" del Comune di Santo Stefano Lodigiano, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°38 del 20/12/2008

Detto regolamento, con le sue possibili future modifiche, costituisce di fatto parte integrante del presente titolo del Regolamento Edilizio.

TITOLO III - LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 70 - LA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica, edilizia e può essere nominato con delibera del Consiglio Comunale.

Essa esprime proprio parere preventivo non vincolante in merito alle seguenti materie:

- a) atti costituenti il Piano di Governo del Territorio;
- b) atti di pianificazione attuativa, programmi integrati d'intervento ed atti di programmazione negoziata, che siano in variante alla strumentazione urbanistica;
- c) atti o programmi o progetti che investano la qualità urbana, con attenzione particolare a quelli che comportano modifiche degli spazi pubblici siano esse morfologiche, dimensionali, compositive od estetiche;
- d) opere pubbliche in variante al Piano di Governo del Territorio.
- e) nuovi regolamenti in materia edilizia ed urbanistica
- f) rilascio permessi di costruire anche in variante e permessi di costruire in sanatoria

CAPO V - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I - PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 71 - PARAMETRI URBANISTICI E MODALITÀ DI MISURA. DISTANZE DAI CONFINI E DISTACCHI TRA EDIFICI

Per quanto concerne le "Definizioni degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi" e le modalità di misurazione atte a stabilire la congruenza dell'intervento proposto con i parametri stessi, si rimanda al Piano delle Regole del PGT puntualizzando le seguenti definizioni:

- Superficie Lorda Utile (SLU) è la somma delle superfici chiuse (al lordo dei muri) di ciascun piano e soppalco entro e fuori terra destinate alla residenza o alle attività compatibili con le destinazioni di zona, nonché di ogni altra area coperta con esclusione delle superfici accessorie e delle autorimesse
- Superficie Accessoria (SA) la superficie (al lordo dei muri) dei locali interrati o seminterrati e sottotetti destinata a servizi accessori, collegati con l'attività principale, quali cantine, sottotetti, spogliatoi, guardaroba, depositi, lavanderie, ecc.
- Altezza (h) di ciascun piano dei fabbricati: è l'altezza effettiva misurata dall'estradosso del solaio (pavimento) all'intradosso del solaio di copertura piano (soffitto) oppure al punto medio dell'intradosso del solaio inclinato
- Altezza (H) massima di fabbricazione : è la misura massima dell'edificio dal piano di spiccato del marciapiede, ovvero la media dei marciapiedi di tutti i lati dell'edificio, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile
- Superficie Coperta: (SC) è l'area risultante dalla proiezione su un ideale piano orizzontale delle parti fuori terra di un fabbricato. Sono escluse dal conteggio le superfici dei balconi aperti su tre lati, le gronde, i cornicioni e le pensiline con sporgenza inferiore ad 1,5 ml nonché, nelle aree a vocazione funzionale produttiva, i silos, i serbatoi di materie prime necessari al funzionamento degli impianti tecnologici ed i manufatti costituenti impianti di depurazione.
- Volume (V) è il volume ottenuto moltiplicando la superficie lorda utile per l'altezza dei relativi locali
- Volume Accessorio (VA) è il volume ottenuto moltiplicando la superficie accessoria per l'altezza dei locali accessori
- Superficie drenante è pari al 30% della superficie fondiaria come statuito dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo della Regione Lombardia

Le distanze dai confini ed i distacchi tra fabbricati sono stabiliti dal Piano delle Regole del PGT e dalla normativa statale in materia.

Art. 72 - DISTACCHI E DISTANZE MINIME NELL'EDIFICAZIONE ALL'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI

Nell'ambito dei piani attuativi, e limitatamente alle aree interne agli stessi e non quindi riguardo le aree esterne al perimetro di piano attuativo, sono ammesse distanze tra i fabbricati, distanze dai confini e distanze dalle strade inferiori a quelle indicate nelle NTA del Piano delle Regole del PGT.

Art. 73 - ALLINEAMENTI CON EDIFICI O MANUFATTI PREESISTENTI E DEFINIZIONE DI "CORTINA EDILIZIA"

Per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, l'Amministrazione comunale può richiedere l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti, sia nel caso di allineamento a costruzioni più arretrate rispetto alle distanze minime dai confini o dal ciglio stradale, sia nel caso di costruzioni preesistenti più avanzate, ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici stabilita dalla strumentazione urbanistica, dalla normativa generale (Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444 e Codice Civile) e nel rispetto della disciplina del Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285 (Nuovo codice della strada).

Allo stesso modo può essere richiesta, oltre che dall'Amministrazione comunale anche dal soggetto proponente, e per motivate ragioni estetiche, funzionali o urbanistiche, la costituzione di fronti edilizi unitari o l'edificazione a confine, al fine di costituire o ricostituire una cortina edilizia.

Le disposizioni di cui ai due precedenti commi si applicano ai fronti interni solo nel caso questi prospettino su spazi pubblici o privati d'uso pubblico.

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle norme attuative del PGT, nonché dal Codice della Strada, l'Amministrazione Comunale, anche in occasione della realizzazione di opere interessanti la viabilità, senza procedere all'esproprio, può imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, per una profondità non superiore a m 2,50 dalla linea di edificazione preesistente a dal confine

Per "cortina edilizia" s'intende il fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza significativa, lungo un asse viario urbano o lungo uno spazio pubblico o d'uso pubblico. In tal senso la cortina s'intende costituita, anche grazie all'intervento edilizio proposto, quando, lungo l'allineamento ed il fronte costruito previsto, i pieni costituiscono almeno il 70% dello sviluppo complessivo.

Nell'ambito della definizione del concetto di cortina, i singoli spazi vuoti, misurati sul medesimo allineamento, non devono eccedere di norma i mt. 10,00, fatte salve eccezioni debitamente motivate.

TITOLO II - AMBIENTE URBANO, AREE VERDI, RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI **DEGLI EDIFICI**

Art. 74 - AMBIENTE URBANO

Tutti gli interventi edilizi, pubblici e privati, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, devono essere rivolti a migliorare l'ambito del territorio in cui si inseriscono, sia in termini di utilizzo, sia per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, ambientali e culturali.

Art. 75 - RUOLO DELLE AREE "VERDI" E DEGLI ELEMENTI VEGETAZIONALI NEL PROGETTO EDILIZIO SOSTENIBILE

La progettazione degli interventi edilizi deve procedere di pari passo con quella delle eventuali aree "verdi" circostanti gli stessi, con particolare attenzione al disegno delle superfici occupate da giardini, prati, prati arborati e masse boscate. In particolare vanno sempre specificate le essenze arboree utilizzate ed evitata la frammentazione degli spazi aperti pubblici e privati.

La formazione ed il mantenimento degli spazi aperti occupati da aree "verdi" deve essere finalizzata al conseguimento di un reale miglioramento dell'ambiente, con un arricchimento del patrimonio arboreo del territorio, sia in senso qualitativo che quantitativo, anche inteso come modo per salvaguardare ed incrementare la biodiversità.

La progettazione degli edifici e degli spazi aperti loro circostanti deve inoltre essere condotta tenendo presente il fatto che gli elementi vegetazionali possono contribuire al miglioramento delle condizioni di sostenibilità degli edifici stessi. Per questo motivo vanno sempre perseguiti i seguenti principi guida.

Il ricorso al "verde" non deve avere solo fini "decorativi" o "mimetici", ma al contrario va studiato in modo da divenire un elemento "strutturante" del progetto, in grado, con la propria presenza, di renderlo maggiormente sostenibile. Oltre alla capacità di costituirsi come "schermi" naturali, le piantumazioni possono infatti produrre effetti sul microclima dell'area di progetto, grazie agli effetti dati dall'evapotraspirazione delle chiome arboree, e contribuire al controllo dell'irraggiamento solare sulle porzioni di edificio maggiormente esposte a sud con notevole risparmio di energia per il condizionamento dell'aria.

La disposizione delle essenze arboree e la loro scelta deve quindi essere finalizzata all'ottenimento di ottimali condizioni di ombreggiamento estivo degli edifici ed al contempo deve garantire agli stessi edifici il massimo apporto solare durante le stagioni più fredde, in modo che gli alberi diventino veri e propri strumenti progettuali, atti a perseguire la sostenibilità dell'intervento attraverso il controllo dell'irraggiamento delle facciate. In particolare tali azioni vanno prioritariamente perseguite nei casi seguenti:

- in presenza di superfici vetrate continue o di ampie finestre non schermate orientate a sud;
- in prossimità di impianti per la dissipazione del calore e di impianti di trattamento aria
- in presenza di tetti e coperture piane.

ART. 76 - RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI

Gli edifici devono essere dotati di canalizzazioni distinte a seconda della "rete" che servono. In particolare vanno previste:

- canalizzazioni per acque nere (fognatura)
- canalizzazioni per acque bianche (meteoriche)
- canalizzazioni per acque impianti idrici
- canalizzazioni per impianti elettrici
- canalizzazioni per impianto a gas
- canalizzazioni per impianto termico
- canalizzazioni per impianti di telecomunicazione

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

Tutte le canalizzazioni devono essere allacciate alle relative reti ed infrastrutture, nel rispetto delle norme vigenti in materia e degli enti gestori

Le dotazioni e gli allacciamenti sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, e debbono essere approntati anche nel caso d'interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

Devono essere previsti manufatti atti ad ospitare i gruppi di misura per la fornitura dei servizi tecnologici. Detti manufatti, le cui dimensioni sono sottoposte alla prescrizione degli enti gestori dei servizi tecnologici, vanno messi in opera su suolo privato senza sottostanti costruzioni e devono essere direttamente accessibili d'area pubblica o permanentemente aperta al pubblico.

Gli stessi manufatti possono essere realizzati in muratura o in altri materiali permessi dai gestori e devono inserirsi in maniera armonica con il contesto circostante e le eventuali attigue recinzioni di proprietà.

I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi d'illuminazione pubblica per opere d'interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante ed a consentirne un corretto e non pericoloso utilizzo. In conformità con le vigenti normative e qualora richiesto dal gestore del servizio di distribuzione dell'energia elettrica, devono essere reperiti locali o porzioni di terreno adeguanti alla realizzazione di cabine di trasformazione eventualmente necessarie ad alimentare il nuovo intervento edilizio.

L'installazione di pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua calda sanitaria (pannelli solari), prevista dalle vigenti normative in materia di riduzione dei consumi energetici ed uso di fonti rinnovabili, deve essere eseguita a partire da un progetto che persegua la loro integrazione con il linguaggio formale ed architettonico dell'edificio, per ottenere unitarietà e decoro urbano del complesso edilizio.

Tutte le coperture degli edifici, comprese le terrazze, devono essere munite di canali di gronda e tubi di scarico per lo smaltimento delle acque pluviali. Nel caso di tetti piani o di tetti a falda non sporgenti dal filo delle facciate, il sistema di tubazioni di gronda e pluviali potrà essere completamente nascosto alla vista.

Le acque pluviali dei tetti non possono essere scaricate sul suolo pubblico. Esse devono essere opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali ed ai marciapiedi. Deve altresì essere evitato ogni stillicidio dalle sporgenze e dagli accetti delle costruzioni.

Per la nuove costruzioni e ristrutturazioni è prescritto lo smaltimento delle acque piovane in pozzi perdenti ubicati nelle aree di pertinenza dell'immobile opportunamente dimensionati ovvero secondo quanto stabilito dal PGT e dalla normativa regionale vigente in materia.

Ai fini della tutela delle risorse idriche, sia gli edifici di nuova costruzione che quelli esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di interventi che comportino o la demolizione e ricostruzione dell'edificio, o la sua integrale ristrutturazione, con o senza mutamento di destinazione d'uso, è opportuno siano dotati di un impianto di recupero delle acque meteoriche nel caso abbiano superfici pertinenziali destinate a verde o a cortile di dimensione pari ad almeno mq 400,00.

La superficie pertinenziale di cui sopra va calcolata sommando le superfici pertinenziali di tutte le unità immobiliari di cui è composto l'edificio/i.

L'impianto per il recupero delle acque meteoriche deve rispettare i disposti del successivo art.166 del presente regolamento edilizio. E' fatto salvo il permesso di installare cisterne di dimensioni maggiori di quelle definite all'art.166 dietro presentazione di calcoli analitici che dimostrino il fabbisogno d'acqua in relazione alla dimensione dell'area di pertinenza dell'edificio ad alla piovosità media della zona. Le cisterne dovranno essere interrare o, nell'impossibilità di interrare, costruite e rifinite in modo da minimizzare il loro impatto sull'ambiente circostante.

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria secondo le disposizioni del gestore del servizio di fognatura.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare del Regolamento Regione Lombardia 24/03/2008 (BURL n. 13 1° S.O. del 28/03/08) DPR 236/1998 e dal D.Lgs 152/99.

Devono essere sempre rispettate le disposizioni tecniche contenute nella normativa specificata e nelle circolari esplicative emesse dalla competente ASL

TITOLO III - DEFINIZIONI E REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI ALLOGGI

Art. 77 - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI E DEGLI ALLOGGI: RIMANDO AL REGOLAMENTO D'IGIENE TIPO

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle norme del "Regolamento locale d'igiene tipo Regione Lombardia " che viene assunto, per la parte riguardante le norme edilizie e delle costruzioni, come parte integrante ed integrativa del presente regolamento e al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente regolamento e di quelle del "Regolamento locale d'igiene tipo Regione Lombardia "

Art. 78 - ABBAINI, LUCERNARI ED APERTURE IN FALDA

Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui con la composizione architettonica dell'edificio e, di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda, salvo comprovate esigenze funzionali o compositive da dimostrare con idonea relazione tecnica.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria utile per la determinazione dell'altezza media ponderale di cui all'articolo 63 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 es.m.i., qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.

In particolari casi è facoltà dell'Amministrazione, sentita la Commissione per il Paesaggio, concedere soluzioni alternative alle disposizioni del comma 1.

Art. 79 - CORTILI

Si definisce cortile l'area libera scoperta , interna a uno o più edifici, per illuminare e ventilare gli ambienti interni degli edifici stessi.

In tutti i nuovi progetti di edifici può essere prevista la presenza di cortili, anche chiusi su tutti i lati a formare corti. Detti spazi devono avere dimensioni minime di mt. 5,00 per mt. 5,00. In questo caso le pareti che li delimitano sui lati sud, est ed ovest non possono superare l'altezza di mt. 3,30, per permettere il soleggiamento delle facciate prospettanti sul cortile.

L'altezza massima degli edifici prospettanti il cortile non può mai essere superiore alla larghezza del lato del cortile su cui l'edificio affaccia.

Le facciate contrapposte degli edifici prospettanti su cortili di dimensioni maggiori di mt. 5,00 per mt. 5,00 non possono mai avere altezza maggiore al distacco tra le stesse.

Art. 80 - CAVEDI

Si definisce cavedio un cortile con lati di dimensioni inferiori a mt.5,00, atto a dar luce e aria a locali secondari, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, corridoi, bagni, ripostigli, latrine, ecc.

Art. 81 – SPAZI SEMINTERRATI E INTERRATI

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

- seminterrato è quel locale che solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto dal terreno;
- sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali cantine, lavanderie, depositi, servizi igienici, magazzini ecc solo quando abbiano i requisiti igienici previsti dalla vigente normativa in materia ed ammessi dal PGT.

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 da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

Art. 82– LOCALI SOTTOTETTO

I vani di sottotetto e le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativi, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori o di servizio.

I locali dei sottoetti, se accessori, devono avere almeno un'altezza media interna di ml 2,40 il punto più basso deve avere un'altezza non inferiore a ml 1,80 e comunque avere i requisiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene tipo della Regione Lombardia

Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i

Art. 83 - SCALE PRINCIPALI, SCALE DI SICUREZZA, DISPOSITIVI “SERVOSCALA” PER L’ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le scale sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e caratteristiche, dalla normativa del Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia e dalle altre specifiche disposizioni legislative in materia di barriere architettoniche, sicurezza e prevenzione incendi.

Le scale principali sono quelle utilizzate abitualmente per raggiungere i pianerottoli su cui si aprono gli accessi principali alle unità immobiliari di cui si compone un edificio. Esse devono sempre essere previste nel progetto degli edifici a più piani e possono anche assumere la funzione di scale di sicurezza quando dotate delle idonee caratteristiche costruttive ed anti incendio previste dalle norme in materia.

Le scale di sicurezza, quando diverse e separate dalle scale principali, sono quelle che per caratteristiche costruttive e per ubicazione planimetrica nell'edificio sono deputate alla sola evacuazione degli utilizzatori in caso di emergenza. Esse devono essere previste e realizzate con materiali, tecniche e dimensioni rispettose dei disposti normativi vigenti in materia di sicurezza degli edifici.

Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare le scale di sicurezza all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, le stesse potranno essere collocate all'esterno dell'edificio, purché siano progettate e realizzate tenendo conto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accostano e nel rispetto massimo del contesto circostante.

Al fine di rendere possibile l'abbattimento delle barriere architettoniche ed in relazione all'adattabilità delle scale esistenti per l'accessibilità ad unità immobiliari, è sempre ammessa l'installazione di dispositivi assistiti detti “servoscala”, purché

la luce netta di passaggio della scala, dopo l'installazione del dispositivo di "servoscala" non sia inferiore a mt. 0,90. Potrà essere consentita una larghezza della luce netta di passaggio inferiore a quella suddetta per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica formazione.

Art. 84 - ASCENSORI

Gli ascensori da realizzare a servizio degli edifici devono essere collocati di norma all'interno degli stessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza, prevenzione incendi, infortuni e barriere architettoniche.

Nel caso di opere eseguite su edifici esistenti, ove sussista comprovata impossibilità tecnica, da documentare a cura del progettista con apposita relazione, di realizzare l'ascensore all'interno della sagoma dell'edificio oggetto di intervento, l'ascensore potrà essere collocato all'esterno, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio cui si accosta e del contesto circostante.

La richiesta di titolo abilitativo per l'installazione di nuovi ascensori esterni sarà sottoposta al parere della competente Commissione per il Paesaggio, quando tale richiesta interessi un immobile situato all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, e non risulti atto all'eliminazione delle barriere architettoniche, andrà comunque approntata la valutazione d'impatto paesistico del progetto.

Art. 85- LOCALI TECNICI

Si definiscono locali tecnici gli spazi strettamente necessari a contenere parti di impianti tecnici che, per esigenze imprescindibili di funzionalità debbono venir collocate in vani appositi, dimensionati a partire dagli ingombri degli stessi impianti che accolgono.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono locali tecnici:

- cabine elettriche;
- locali per le centraline e dei contatori d'energia elettrica e del gas
- locali necessari alla collocazione di impianti tecnologici (quali, a titolo esemplificativo, caldaia, impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, impianti per il trattamento ed il deposito delle acque reflue e di processo);
- locali macchina per ascensore, con i relativi vani per corsa ed extracorsa
- appaltati per lo smaltimento dei fumi, quali filtri di depurazione
- barriere per abbattimento dei rumori
- Canne fumarie e di ventilazione, ciminiera
- Spazi coperti con strutture precarie leggere per deposito attrezzature di manutenzione, legname, raccolta differenziata rifiuti fino ad un massimo di 8 mq
- Silos e serbatoi di stoccaggio materie prime o prodotti
- Vani scala
- Scale di sicurezza e relativi impianti di sollevamento, anche aggiunte all'esterno dell'edificio che ne sia sprovvisto e che, per funzione, risponda a prescrizioni di legge
- Intercapedini tecnologiche e/o strutturali
- Condotti tecnologici verticali

Sono locali tecnici gli spazi funzionali alle opere di bioedilizia così come definite nella relativa sezione del presente regolamento.

Art. 86- LOGGE

Per loggia si intende un terrazzo aperto su uno o più lati, non aggettante rispetto al perimetro o al filo esterno dell'edificio di cui fa parte.

Art. 87 – ALTEZZE DEI LOCALI

Le altezze minime interne dei locali, misurate da pavimento a soffitto, sono definite dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia.

Nei locali con solai costituiti da un'orditura di travetti in legno o ferro, l'altezza interna minima va riferita alla quota presa dal pavimento finito all'intradosso dell'assito.

Art. 88- SOPPALCHI

Si definisce soppalco il vano agibile ricavato attraverso la costruzione di un solaio che suddivida orizzontalmente un ambiente la cui altezza sia superiore a quella minima prescritta per legge.

L'altezza netta, sia sottostante che soprastante il soppalco, misurata secondo i disposti del precedente art. 51, non può mai essere inferiore a mt. 2,10;

Il sopralco deve essere totalmente aperto sul locale sottostante e dotato di ringhiera, anche costituita da muratura piena o da vetro di sicurezza, con altezza massima pari a mt. 1,10.

Art. 89 - COSTRUZIONI PRECARIE

Costruzione precaria è quella che si caratterizza per la durata temporale limitata del permesso della sua esistenza in opera e di conseguenza per essere costituita da elementi costruttivi non fondati a terra in maniera irreversibile, bensì smontabili senza che il suolo su cui poggiano debba subire modifiche irreversibili. Essa è legata a necessità funzionali transitorie.

Possono richiedere autorizzazione alla messa in opera di costruzioni precarie i soggetti pubblici o a partecipazione pubblica ed i soggetti privati che richiedano l'autorizzazione al montaggio di una struttura precaria per un'attività che abbia risvolti od implicazioni di interesse pubblico o collettivo o di rilevanza economica e/o culturale per la comunità.

La durata dell'autorizzazione precaria per il manufatto deve essere legata ad una funzione o ad un evento con scadenza temporale definibile e subordinatamente alla dimostrazione della sussistenza, dopo tale periodo, delle condizioni che portino a ritenere superato e non più necessario il manufatto precario e conseguentemente si possa concretamente prevederne lo smontaggio.

Art. 90 - PERGOLATI SU SUOLO PRIVATO

Si definisce "pergolato" una struttura fissa composta da un telaio di travi e pilastri, in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti che obbligatoriamente debbono essere messe a dimora. E' ammessa la realizzazione di pergolati posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà non deve essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse.

E' ammessa la costruzione di pergolati su terrazze adeguatamente fornite di fioriere o spazi per la messa a dimora di essenze rampicanti.

Il pergolato può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno dei rampicanti.

Il pergolato pur non essendo rilevante ai fine della determinazione della Sc e della SLU dovrà avere le caratteristiche dimensionali riportate nell'allegato 5 al presente regolamento edilizio

Qualora il pergolato sia installato in aree condominiali, dovrà essere acquisita l'autorizzazione del condominio;

Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

Art. 91 - GAZEBO SU SUOLO PRIVATO

Si definisce "gazebo" una struttura di norma in legno o metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ecc.) che sostiene una copertura realizzata con materiali leggeri, come a titolo esemplificativo e non esaustivo, teli. In particolare il gazebo deve porsi all'interno di uno spazio aperto più ampio senza essere addossato a costruzioni esistenti.

Tale struttura non può mai essere posizionata a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.

Il gazebo può essere pavimentato nella parte sottostante l'orditura orizzontale di sostegno della copertura,.

Il gazebo pur non essendo rilevante ai fine della determinazione della Sc e della SLU dovrà avere le caratteristiche dimensionali riportate nell'allegato 5 al presente regolamento edilizio

Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

Art. 92 – LOCALE TECNICO PER RICOVERO ATTREZZATURE MANUTENZIONE

Si definisce locale tecnico per ricovero attrezzature di manutenzione/legna/raccolta differenziata rifiuti, una struttura prefabbricata e/o costituita da elementi leggeri, montanti e travi in legno o metallo a formare una copertura o un locale di modeste dimensioni rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.

Tale struttura, pertinenziale ad edificio ad uso abitazione, pur non essendo rilevante al fine della determinazione della Sc e della SLU dovrà avere le caratteristiche dimensionali riportate nell'allegato 5 al presente regolamento edilizio

Le acque piovane andranno convogliate in pozzi perdenti opportunamente dimensionati ovvero nel suolo di pertinenza previa dimostrazione delle superfici drenanti.

Qualora i manufatti di cui sopra non rispettino anche solo una delle condizioni sopra imposte, saranno qualificati come fabbricati e dovranno rispettare tutte le norme previste dal Piano delle regole del vigente P.G.T.

Art. 93 – MANUFATTI PER RICOVERO CANI

Si definisce manufatto per ricovero cani una struttura costituita da elementi leggeri, montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiatura idonea al ricovero al riparo dell'animale dal sole e dalle intemperie e assemblati tra loro in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili.

Tale struttura pur non essendo rilevante al fine della determinazione della Sc e della SLU dovrà avere le caratteristiche dimensionali riportate nell'allegato 5 al presente regolamento edilizio

Art. 94 - TENDE, LAPIDI E DECORAZIONI MURALI

E' consentita l'apposizione alle porte ed alle finestre, di tende che possono anche aggettare sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle prescrizioni che verranno impartite nei singoli casi, a condizione che siano retrattili e che non abbiano strutture d'appoggio fisse.

Le tende poste sulle aperture dei piani terreni, sono proibite quando le aperture prospettino su strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'oggetto dovrà essere inferiore di almeno m 0,50 alla larghezza dei marciapiedi stesso.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche di tela, o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di m 2,50. In caso di assenza di marciapiede l'altezza minima non potrà essere inferiore a m 4,20.

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre competenti autorità.

Non si possono apporre lapidi e/o eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti da parte degli organi competenti (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Soprintendenza, Commissione Paesaggio, ecc.).

TITOLO IV - MANUTENZIONE E DECORO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI

Art. 95 - EDIFICI CROLLATI O RESI INAGIBILI DA EVENTI ACCIDENTALI

Gli interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi accidentali, vetustà, o comunque derivanti da cause di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi porzione del territorio comunale, purchè legittimamente realizzati.

Art. 96 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda i fumaioli ed i camini degli stabili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, per quanto riguarda i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature dei muri.

In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai due precedenti commi, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto nel termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

Art. 97 - MANUTENZIONE DEGLI SPAZI APERTI PRIVATI

Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni decorose e pulite.

Si deve in particolare evitare che le stesse diventino ricettacolo di topi, rettili ed animali randagi o deposito di materiale abbandonato e che vi crescano erbacce. Nel caso tali aree si presentino in condizioni indecorose, si provvederà come indicato all'articolo precedente.

Art. 98 - PRINCIPI GENERALI PER IL DECORO E LA PROGETTAZIONE DELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI

Il ripristino delle condizioni originarie delle facciate e coperture deturpate da atti vandalici (scritte o disegni) non è subordinato ad alcuna forma di autorizzazione e può essere effettuato tempestivamente dal proprietario.

Gli interventi sui fronti degli edifici visibili dalle vie e dagli spazi pubblici devono concorrere al miglioramento del decoro urbano, con soluzioni progettuali che ripropongano o reinterpretino in maniera critica le tecniche tipiche della tradizione costruttiva del Paese, soprattutto all'interno del perimetro del Nucleo di antica formazione.

E' vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio, esistenti sulle facciate, che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

Art. 99 - AREE INEDIFICATE, EDIFICI IN DISUSO E CAVE

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dimessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servi erogati e la creazione di opere provvisorie che – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

Il responsabile del Servizio competente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata.

Nei casi in cui vengano attuate demolizioni di fabbricati o porzioni di edifici senza che se ne preveda l'immediata ricostruzione, la proprietà di tali immobili dovrà provvedere a garantire condizioni di impermeabilità e coibentazione termica delle superfici confinanti con abitati, per tramite di guaine, schiumogeni. Pannelli polivinilici o altri prodotti opportunamente applicati sulle murature esposte agli agenti atmosferici.

TITOLO V – STRADE

Art. 100 – PROGETTAZIONE DELLE STRADE E MODALITÀ COMPILAZIONE DEI PROGETTI

I progetti delle opere viabilistiche ed i progetti di sistemazione delle aree verdi annesse, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotatorie e banchine laterali sono realizzati in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente con particolare riguardo a quanto prescritto dal Regolamento Regionale 24/04/2006 n. 7 Norme Tecniche per la costruzione delle strade dalla DGR n. 8/3219 del 27/09/2006

Le modalità di compilazione dei progetti delle suddette opere devono rispettare quanto indicato dal Regolamento Regionale n. 7 del 24/04/2006.

Art. 101 – STRADE PRIVATE

Si definiscono "strade private d'uso pubblico" e, pertanto, assoggettate ai disposti dell'art. 2 del Codice della Strada le aree di natura privata destinate alla libera circolazione di un numero indeterminato ed indiscriminato di persone, veicoli o animali.

La costruzione di strade private ad uso pubblico è consentita, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, nell'ambito dei Piani Attuativi, nell'ambito dei provvedimenti abilitativi di interventi edilizi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa stipula di apposita convenzione.

I soggetti proprietari di tali 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 e dei reflui fognari, fin alla loro immissione nei collettori comunali;
- b) all'illuminazione pubblica

Le strade private ad uso pubblico di nuova costruzione poste a servizio di lotti residenziali costituiti da più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di lotti residenziali costituiti da una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.

Le strade private ad uso pubblico poste a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m 4,00 nel caso di un unico senso di marcia e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia, nonché raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso d'interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità:

Le strade ad uso pubblico poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto d'illuminazione, nonché di appositi passaggi protetti riservati alla viabilità pedonale.

TITOLO VI - CARTELLI E TARGHE PUBBLICHE O DI PUBBLICA UTILITA', NUMERI CIVICI

Art. 102 - INDICATORI

Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso scritto alla proprietà, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni prospettante vie e/o spazi pubblici:

- targhe con l'indicazione dei nomi assegnati a vie e piazze;
- cartelli per segnalazioni stradali;
- piastrine e capisaldi per, a titolo esemplificativo e non esaustivo, indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico, tele-camere per videosorveglianza, ecc.
- cartelli indicatori dei servizi pubblici, di trasporto, di pronto soccorso, postali, telefonici e delle farmacie;
- pannelli a messaggio variabile con i relativi accessori.

Le targhe con indicazioni toponomastiche, le piastrine, i capisaldi ed i cartelli di cui al precedente comma non devono in alcun modo essere celati alla pubblica vista.

L'installazione dei manufatti di cui al comma 1 non deve costituire barriera visiva di disturbo per il traffico veicolare, né essere pericolosa per i pedoni.

Il proprietario, prima di dare inizio a qualsiasi tipo di intervento sulla parte di fabbricato su cui sia apposto uno dei manufatti di cui al comma 1, deve darne avviso agli enti interessati, che devono prescrivere nel minor tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti di cui al presente articolo, nonché delle parti di edificio da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati che li hanno installati.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

E comunque fatta salva la possibilità di utilizzare le testate cieche degli edifici per l'installazione di cartelli pubblicitari, subordinatamente alla verifica del loro impatto sull'ambiente circostante.

Art. 103 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal competente Ufficio devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni del DPR n. 223 del 30/05/1989

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile da due o tre metri 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 del comune.

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

Art. 104 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe od altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà comunque essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione dovrà essere inoltrata apposita richiesta allo Sportello unico Attività produttive per ottenere il titolo autorizzativo

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.

Art. 105 – TARGHE ENERGETICHE

La targa energetica degli edifici che abbiano conseguito un attestato di certificazione energetica conforme alle disposizioni di cui al punto 8 della DGR VIII/5773 dovrà essere riprodotta in conformità al modello riportato nell'allegato D al documento denominato "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", pubblicato dalla Regione Lombardia.

La targa energetica deve obbligatoriamente essere esposta in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità.

Qualora venga aggiornato l'attestato di certificazione energetica, è fatto obbligo di provvedere all'aggiornamento della targa energetica dell'edificio.

TITOLO VII - INTERVENTI D'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 106 - ACCESSIBILITÀ, VISITABILITÀ, ADATTABILITÀ DEGLI EDIFICI

Al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente costruito e non costruito, da parte di tutte le persone, ed in particolare di quelle dotate di ridotte capacità motorie, visive ed uditive, la progettazione ed esecuzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve essere condotta nel rispetto delle normative di legge vigenti in materia di superamento ed abbattimento delle barriere architettoniche.

Le disposizioni di cui al precedente comma devono applicarsi anche nel caso di interventi edilizi riguardanti le parti comuni degli edifici condominiali, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, vani scala, cortili, giardini, accessi comuni, ecc.

Nei nuovi edifici condominiali con più di nove autorimesse o posti d'auto pertinenziali deve essere previsto un ulteriore spazio per parcheggio ad uso esclusivo delle persone con ridotta capacità motoria, delle dimensioni minime di mt. 3,20 di larghezza e mt. 5,50 di lunghezza. Tale parcheggio deve essere ubicato il più vicino possibile ad eventuali vani scala - ascensore condominiali.

Le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere autorizzate anche in deroga alle distanze dai confini, ferme restando le prescrizioni del codice civile ed i diritti di terzi; esse vanno progettate in modo che i manufatti necessari all'abbattimento delle barriere architettoniche si inseriscano nella maniera più armonica possibile all'interno del contesto circostante, con rispetto per i caratteri architettonici e stilistici degli edifici cui sono prossime. La deroga di cui al precedente capoverso deve essere richiesta esplicitamente e va corredata da una relazione tecnica, a firma del progettista delle opere, in cui si esplicitino le ragioni dell'impossibilità tecnica di eseguire i lavori osservando le distanze dai confini.

Eventuali altre deroghe alle norme del Piano di Governo del Territorio possono venir concesse nel rispetto della procedura prevista dall'art. 40 della L.R. 11/03/2205 n° 12 e s.m.i..

TITOLO VIII- INTERVENTI SULLE PARTI ESTERNE E SUGLI SPAZI APERTI DEGLI EDIFICI

Art. 107 - SPORGENZE, SERRAMENTI, BALCONI

Sulle vie pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito, fino ad un'altezza minima di mt. 2,50 da terra, non è consentita l'occupazione del suolo con decorazioni od infissi di qualunque genere, che siano sporgenti dal filo delle facciate. Può essere consentita, per motivi comprovati, solo sporgenze non superiori a cm 6,00, purchè sia salvaguardata la dimensione minima di mt. 1,50 del marciapiede.

I balconi degli edifici posti a confine con spazi pubblici non possono aggettare più di mt. 1,50 dal filo delle facciate degli edifici cui sono ancorati ed il loro intradosso non può esser posto in opera ad una quota inferiore a mt. 5,00 dal piano dello spazio pubblico ad esso sottostante. I balconi sono sempre vietati quando affaccino su vie che abbiano sezione stradale di larghezza inferiore o uguale a mt. 6,00.

Art. 108- TINTEGGIATURE

Le tinteggiature esterne devono eseguirsi con colori che non risultino avulsi da quelli che caratterizzano il contesto circostante l'edificio.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D. L.vo. 22-01-2004 n. 42 e s.m.i. le tinte ed i materiali di facciata devono essere preventivamente concordati con la competente Soprintendenza,

In generale, i fronti esterni di ciascun edificio, anche se di più proprietari, vanno tinteggiati per intero, garantendo l'uniformità dell'intervento.

Nel caso di interventi che interessino una sola parte di una facciata più ampia, la parte oggetto di intervento deve essere armonizzata, sia nei materiali che nei colori alle parti di edificio non oggetto di intervento, o in alternativa va ritinteggiata l'intera facciata, con il fine di ottenere un'uniformità del prospetto.

Tutti gli infissi prospettanti su vie o spazi pubblici devono essere tinteggiati a regola d'arte e mantenuti in ordine, con attenzione ad utilizzare colori e materiali analoghi a quelli presenti nel contesto circostante.

Art. 109 - PRESE D'ARIA SUL SUOLO PUBBLICO E FINESTRE DEI SOTTERRANEI

Di norma non è consentita l'apertura di nuove luci o prese d'aria di qualsiasi specie su suolo pubblico, che comunque potranno essere autorizzate a fronte di specifiche ed inderogabili necessità dal dirigente responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

Le finestre dei sotterranei degli edifici posti a confine con sedi stradali o marciapiedi pubblici devono essere aperte nella porzione basamentale degli edifici stessi ed avere la soglia posta ad un'altezza minima di cm 20 dal piano della strada o del marciapiede. Possono anche essere munite di inferriate.

Le aperture orizzontali, per fornire di aria e luce spazi sotterranei, possono essere consentite solo se poste al di sotto di portici o porticati, quando non vi sia altro modo di illuminare ed areare i locali sopra detti ed a condizione che siano protette da griglie metalliche realizzate e posate in conformità alle norme di sicurezza vigenti, con solidità in grado di sopportare anche il transito carraio, superficie piana a livello del pavimento del portico o del porticato e disegno tale da non costituire ostacolo per i pedoni e persone diversamente abili.

Non è consentito il posizionamento in locali interrati di nuove apparecchiature per il trattamento ed il condizionamento dell'aria, quando le stesse comportino l'espulsione di aria forzata su suolo pubblico o asservito ad uso pubblico.

Art. 110 - CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda e tubi di scarico per lo smaltimento delle acque pluviali. Nel caso di tetti piani o di tetti a falde non sporgenti dal filo delle facciate, il sistema di tubazioni di gronda e pluviali potrà essere completamente nascosto alla vista.

I tubi di scarico posti in opera su facciate prospicienti il suolo pubblico devono essere incassati all'interno del filo delle facciate dell'edificio che servono per un tratto di altezza minima pari a mt. 3,50, misurata dal piano dello spazio pubblico in fregio all'edificio stesso. Questa prescrizione non è obbligatoriamente applicabile per gli edifici sottoposti a vincolo e per quelli con caratteri originari di cui alle NTA del piano delle regole del PGT.

Le acque pluviali dei tetti non possono essere scaricate sul suolo pubblico. Esse devono essere opportunamente smaltite secondo le norme vigenti in materia, in modo da non causare inconvenienti igienici o danni alle sedi stradali ed ai marciapiedi. Deve essere altresì evitato ogni stillicidio dalle sporgenze e dagli aggetti delle costruzioni.

Per la nuove costruzioni e ristrutturazioni è prescritto lo smaltimento delle acque piovane in pozzi perdenti ubicati nelle aree di pertinenza dell'immobile ed opportunamente dimensionati

Art. 111 – COPERTURA ACCESSI ALLE PROPRIETÀ

Le pensiline o le tettoie a protezione degli accessi pedonali o carrai sono ammesse a condizione che non sporgano sul suolo pubblico e siano munite di proprio condotto di smaltimento delle acque meteoriche, che non deve scaricare sul suolo pubblico, ma rispondere ai requisiti di cui al punto 3 dell'articolo precedente.

Le pensiline o le tettoie devono essere messe in opera ponendo attenzione a non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori, la toponomastica stradale ed ogni altro elemento di pubblico interesse.

TITOLO IX - MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI, PORTICI E GALLERIE, RECINZIONI

Art. 112 - MARCIAPIEDI E SPAZI DI USO PUBBLICO

Il Comune provvede alla manutenzione dei marciapiedi e degli spazi pubblici, con particolare attenzione alla loro fruibilità da parte di tutti i cittadini. In particolare, pone attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche in ambiti pubblici, secondo la normativa vigente.

Nel caso di occupazione di suolo pubblico per lavori inerenti la creazione di rampe ed altri accorgimenti atti a eliminare le barriere architettoniche, non è dovuto il pagamento del canone. L'esecuzione dei lavori di cui sopra deve essere autorizzata dal competente ufficio comunale, previa valutazione dello stato dei luoghi.

I proprietari devono sostenere la spesa per la sistemazione e la pavimentazione dei marciapiedi antistanti le rispettive proprietà nel caso gli stessi vengano manomessi a causa di lavori edilizi eseguiti all'interno delle proprietà stesse. La pavimentazione finale della porzione di spazio pubblico da ripristinare dovrà essere identica a quella preesistente e comunque concordata preventivamente con il competente ufficio comunale, che può sempre richiedere l'esecuzione di una differente pavimentazione di costo non superiore a quella già esistente da ripristinare. La manomissione del suolo pubblico è comunque subordinata alla preventiva autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale ed al versamento di idonea cauzione prevista.

A cura e spese dei proprietari possono anche venir predisposti ed eseguiti, previa approvazione del competente ufficio comunale, progetti che valorizzino gli spazi pubblici antistanti le proprietà, con attenzione particolare a garantirne la fruibilità da parte delle persone diversamente abili.

La modifica planimetrica o altimetrica di marciapiedi, piste ciclabili ed in generale del suolo pubblico è vietata. Può essere ammessa solo per motivate necessità, garantendo comunque una migliore fruibilità dello spazio pubblico esistente.

Art. 113 – OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

Chiunque intenda occupare o manometter porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, secondo quanto previsto dai diventi regolamenti comunali in materia di occupazione e manomissione di suolo pubblico, indicando la superficie che intende occupare , le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione.

Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e del regolamento comunale vigente in materia.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della Concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.

La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la salvaguardia e ripristino della pavimentazione, nonché indica il termine finale della concessione medesima.

La concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.

Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della Concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Art. 114 - PASSI CARRABILI E RAMPE

L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione e deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal codice della Strada, specificatamente assentito dall'Amministrazione Comunale e, come tale, se necessario, individuato con un segnale di divieto di sosta.

Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico

Nel caso di progetti di lottizzazione che mirino a separare gli accessi alle singole unità immobiliari, ad esempio promuovendo il tipo edilizio della casa singola su lotto, si dovrà prevedere la creazione di controstrade parallele alla pubblica viabilità in grado di raccogliere il traffico da e per i passi carrai privati. Tali controstrade dovranno avere un unico punto di raccordo con la viabilità pubblica e potranno servire anche come spazi attrezzati per i parcheggi pertinenziali necessari alla lottizzazione.

Nei passi carrai il cancello può essere installato sul filo stradale se dotato di sistema di automazione con telecomando a distanza, o arretrato di mt. 3,50 dal filo stradale stesso se non dotato di sistema di automazione. La recinzione di proprietà deve essere raccordata al cancello in modo da agevolare la visibilità e le manovre d'entrata ed in uscita dei veicoli.

La modifica della cordonatura del marciapiede, per l'apertura di nuovi passi carrai, è effettuata a cura e spese di colui che la richiede, previa autorizzazione rilasciata dal competente ufficio comunale e versamento di idonea cauzione prevista in atti.

Sono fatti salvi i passi carrabili autorizzati fino alla data di entrata in vigore del presente regolamento. Tuttavia, la modifica della larghezza del passo carrabile comporta l'adeguamento alle norme contenute nel presente regolamento.

Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano. Tuttavia gli stessi, dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento nel caso di demolizioni e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza.

L'accesso dalle strade alle autorimesse o ai cortili posti al di sotto della quota stradale deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di tracciato idoneo con pendenza non superiore al 20%, eventualmente dotate di scalinata o percorsi dentati per i pedoni e di tratti in piano di lunghezza non inferiore a m 5,00.

Qualora leggermente inclinato, tale spazio dovrà avere comunque dislivello massimo inferiore a 50 cm, in modo tale da non impedire ai veicoli in uscita la percezione del traffico in transito sulla strade nella quale vanno ad immettersi.

In ogni caso, quando la via d'uscita per i pedoni risulta essere unica, il percorso ad essi dedicato dovrà soddisfare i requisiti di accessibilità o adattabilità di cui all'art. 2 del DM 236/89 applicativo della L.R. n. 13/89 in materia di abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati

Art.115 - PORTICI E GALLERIE APERTI AL PUBBLICO

I portici, le gallerie ed altri luoghi privati aperti al pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiale idoneo ed appropriato all'ambiente e alla funzione e sempre debitamente illuminati.

La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi sono carico dei proprietari.

L'Amministrazione comunale può disporre o consentire limitazioni di orario all'apertura di detti spazi e luoghi per ragioni di sicurezza.

Art. 116 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

Nel sottosuolo degli immobili, ovvero al piano terreno dei fabbricati esistenti, nonché ai piani seminterrati e rialzati, possono essere realizzati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

Tali autorimesse nelle zone indicate nel PGT possono essere costruiti a confine e/o in aderenza senza l'obbligo del convenzionamento e la loro distanza minima dagli edifici circostanti deve essere di almeno ml 3,00 .

Il calcolo della superficie delle autorimesse e dei parcheggi pertinenziali da reperire per ogni destinazione d'uso va effettuato a partire dalla superficie lora utile (SLU) come definita nel PGT con riferimento alla Legge 122 del 24/03/89.

Art. 117 - RECINZIONI E MURI DIVISORI

In caso di aree destinate dagli strumenti urbanistici ad uso pubblico o soggette a piano attuativo, prima dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sono consentite solo recinzioni in siepe e/o rete metallica senza zoccolo in muratura.

Le eventuali prescrizioni in materia di recinzioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente e nei relativi Piani Attuativi prevalgono rispetto alle indicazioni del presente articolo.

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferiate o a rete ed i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.

Nelle zone residenziali, l'altezza delle recinzioni affacciate verso strada pubblica o di uso pubblico, misurate a partire dalla quota del marciapiede, se presente, non può essere inferiore complessivamente a m 1,80 con la porzione inferiore cieca di supporto in cls o mattoni non superiore a cm 50 e la parte superiore trasparente.

Altezze maggiori sono consentite unicamente quando parte della recinzione è costituita da muri di sostegno contro terra, in tal caso l'altezza della recinzione , misurata a partire dalla quota del suolo del lotto recintato non può superare 1,40 ml.

Nello zone produttive e commerciali l'altezza delle recinzioni, misurata a partire dalla quota del suolo pubblico o privato confinate con il lotto recintato, non può essere superiore a m 2,00 verso i confini privati e a m 1,80 verso spazi pubblici con la porzione inferiore cieca di supporto in cls non superiore a cm 50 e la parte superiore trasparente

In tutti gli altri ambiti sono ammesse recinzioni interne a delimitazione delle proprietà di altezza massima di 2,00 ml sia realizzate con porzione inferiore cieca e superiore trasparente sia totalmente in muratura cieca.

Le recinzioni non devono mai ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, conservando il più possibile la percezione della cortina muraria interna al lotto edificato.

In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Per quanto possibile, le recinzioni devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.

Nelle zone agricole, di norma, le recinzioni sono vietate, fatto salvo l'impiego di cortine vegetali autoctone od in alternativa, a delimitazione dell'area produttiva dell'azienda agricola, il posizionamento di recinzione leggere con semplice rete metallica soprastante a zoccolo di massimo 25 cm in muratura per un'altezza complessiva di ml 1,70.

L'Amministrazione Comunale, ha facoltà di accogliere o richiedere, per particolari e motivate esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza o di decoro, soluzioni alternative di recinzione (comprese le recinzioni non trasparenti, con muro pieno).

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

Le nicchie ed i locali contatori realizzati lungo le recinzioni dovranno conformarsi alle disposizioni del presente Regolamento.

CAPO VI - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

TITOLO I - L'INTERVENTO

Art. 118 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare del titolo abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici ai quali egli dovrà esattamente attenersi.

Entro 20 giorni dalla ricezione della domanda, l'ufficio competente provvede alla consegna dei punti fissi ed alla redazione e sottoscrizione del relativo verbale. Nella stessa occasione sono indicate, dallo stesso ufficio, le livellette per la pavimentazione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.

Per la consegna dei punti fissi, il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi alle operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

Gli adempimenti di cui sopra non sono necessari ove i punti fissi di linea e di livello siano riscontrabili dal progetto con riferimento a quote assolute o a manufatti esistenti e specificamente individuati.

Art. 119 - CONSERVAZIONE DEI TITOLI LEGITTIMANTI L'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA

Dal giorno di inizio dei lavori fino a quello di ultimazione, i permessi di costruire, le Denunce d'inizio di attività, le Segnalazioni d'inizio attività, le Comunicazioni d'inizio attività unitamente agli esemplari dei disegni visti dal competente ufficio, o copie delle stesse rese conformi da asseverazione del Direttore dei lavori, nonché i documenti riguardanti il Piano della Sicurezza ex Decreto Legislativo n. 81/2008, dovranno sempre trovarsi nel cantiere per essere esibiti ai funzionari, agenti od incaricati comunali.

Analoga disposizione si applica agli atti relativi all'impiego di cementi armati, qualora siano previste opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso o a struttura metallica.

L'esecutore dei lavori deve affiggere nel cantiere in posizione visibile a tutti una tabella, di dimensioni adeguate e leggibile dalla pubblica via, nella quale siano indicati: l'oggetto dei lavori, il committente, l'impresa esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, il numero e la data del permesso di costruire o il numero e la data di presentazione della denuncia d'inizio di attività ed il termine di efficacia del provvedimento abilitativo.

Art. 120 – MANCANZA – SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Qualora il Direttore dei lavori venga meno per rinuncia o altra causa, il titolare del provvedimento abilitativo dovrà provvedere all'immediata sospensione dei lavori e darne immediata comunicazione al Comune.

I lavori potranno essere ripresi solo dopo il deposito presso gli Uffici comunali della nomina di un nuovo Direttore dei lavori, corredata dall'accettazione del professionista.

Art. 121 - INTERRUZIONE DI LAVORI

Il proprietario, nei casi in cui, per qualsiasi ragione, debba interrompere l'esecuzione dei lavori, ha l'obbligo di far eseguire tutte le opere di presidio necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e per eliminare eventuali inconvenienti igienico sanitari e di sicurezza, previa comunicazione al competente ufficio comunale delle motivazioni dell'interruzione.

Trascorso un mese dalla comunicazione di interruzione dei lavori è facoltà del competente ufficio comunale far cessare l'occupazione di suolo pubblico in precedenza accordata e far ripristinare i luoghi nello stato anteriore ai lavori o autorizzare una ulteriore proroga dell'interruzione lavori fissando altresì un congruo termine per le loro ripresa. Le tasse per l'occupazione di suolo pubblico dovranno essere versate anche per l'intera durata dell'interruzione dei lavori. In difetto dell'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire la tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro, il dirigente responsabile dell'ufficio comunale competente ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Art. 122 - LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE

Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione globale e di sopralzo degli edifici esistenti è fatto obbligo di predisporre il libretto d'uso e di manutenzione (L.U.M.).

Il libretto d'uso e di manutenzione costituisce l'insieme delle informazioni tecniche sulle caratteristiche del fabbricato nei suoi aspetti tecnico-costruttivi e impiantistici e sull'idoneità tecnica agli usi che possono essere fatti del fabbricato stesso e delle sue parti.

Il libretto d'uso e di manutenzione dovrà contenere tutte le informazioni circa le caratteristiche del fabbricato, ivi compresa la "certificazione energetica dell'edificio " e le raccomandazioni per il miglioramento della prestanza energetica dello stesso, redatte ai sensi del Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192.

Il libretto d'uso e di manutenzione viene redatto dal Direttore dei lavori deve contenere le seguenti informazioni minime:

- principali dati strutturali in ordine, in particolare, ai carichi propri e ai sovraccarichi accidentali previsti e ammessi per ogni singola struttura orizzontale, accompagnati da copia degli elaborati grafici allegati alle denunce per le strutture;
- schema distributivo degli impianti a rete e descrizione dei caratteri degli stessi nonché copia delle certificazioni di idoneità;
- caratteri e dati tecnici sugli impianti di sollevamento.

Copia del libretto deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) e deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

In occasione di ogni successivo intervento edilizio di ristrutturazione globale e di sopralzo, sia che venga effettuato previa richiesta all'Amministrazione Comunale, sia che venga realizzato con D.I.A., S.C.I.A. o altro, dovrà essere depositata, contestualmente alla documentazione richiesta dal presente regolamento, copia del libretto d'uso e di manutenzione.

TITOLO II - NORME GENERALI PER I CANTIERI

Art. 123 - SICUREZZA NEI CANTIERI

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro (rifacimenti, tinteggiature, ecc.) devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e la incolumità della popolazione, nonché la tutela dell'ambiente.

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di sicurezza, responsabilità ecc., si fa riferimento alle disposizioni della vigente legislazione.

Qualora ne ravvisasse la necessità per ragioni di sicurezza e/o di igiene pubbliche, il Sindaco potrà emettere diffida per l'adozione, entro un congruo termine, delle cautele ritenute necessarie ed, in caso di inadempienza, disporre la loro esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 124 - RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE DI CANTIERE

Il titolare del Permesso di Costruire o colui che ha presentato la D.I.A., la S.C.I.A. o la C.I.A., prima di dar corso ad interventi su aree o edifici posti in fregio a spazi pubblici o privati, deve recintare l'area impegnata dai lavori, salvaguardando l'incolumità pubblica, assicurando il pubblico transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Porte e cancelli ricavati entro le recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno del cantiere e devono essere rigorosamente chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnali illuminati con luce rossa, che devono restare accesi dal tramonto al levare del sole.

Le recinzioni devono sempre avere aspetto decoroso, ed avere un'altezza massima di mt. 2,00 e risultare non trasparenti; nel Nucleo di antica formazione le recinzioni vanno realizzate con pannelli lignei o metallici opportunamente trattati, per garantire il minor disturbo visivo al pubblico decoro.

Quando le recinzioni debbano interessare anche parti di suolo pubblico, deve essere inoltrata all'ufficio comunale competente, prima della messa in opera della recinzione, richiesta di occupazione di suolo pubblico. Se la recinzione racchiude edifici o manufatti per servizi di pubblico interesse, deve sempre essere costruita in modo da garantire agli stessi accesso libero e sicuro.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione del suolo pubblico oltre il termine già stabilito, deve essere inoltrata richiesta di proroga al competente ufficio comunale, almeno quindici giorni prima della scadenza di detto termine, indicando la presumibile durata del nuovo periodo di occupazione.

Il Comune ha la facoltà di utilizzare le recinzioni prospettanti su spazi pubblici per pubbliche affissioni, senza che nulla sia dovuto al proprietario per tale uso.

I restauri esterni, di qualsiasi genere, ai fabbricati insistenti su aree pubbliche od aperte al pubblico possono effettuarsi solo previa recinzione chiusa dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

Le recinzioni di cantiere rivolte verso una diversa privata proprietà dovranno mantenere condizioni di decoro e – fatti salvi i diritti di terzi determinati dal Codice Civile – non provocare pericolo o molestia alcuna.

Art. 125 - BONIFICA DEI TERRENI

Nell'ambito dell'attività edificatoria deve essere assicurato il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli, fissati dal D.Lgs. 152 del 15/06/2006 e s.m.i.

Art. 126 - OPERAZIONI DI SCAVO

La stabilità del terreno deve essere assicurata in modo da evitare smottamenti che causino danni a persone e cose. La sicurezza degli edifici e degli impianti limitrofi a zone di scavo deve essere sempre verificata attraverso indagini geologiche ed operazioni di misura e monitoraggio, effettuate a cura del committente o dell'assuntore dei lavori, durante le fasi di scavo, da prevedere nel Piano di Sicurezza di Cantiere e se necessario già in fase di progettazione strutturale dell'opera.

Ogni anomalia riscontrata nei valori di monitoraggio riguardante infiltrazioni d'acqua o lesioni negli edifici circostanti lo scavo deve essere tempestivamente comunicata al competente ufficio comunale, fermo restando l'obbligo del committente o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare nel minor tempo possibile interventi di messa in sicurezza dei luoghi.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di detti spazi va richiesta autorizzazione al Comune.

Gli scavi ed i lavori in genere devono essere eseguiti nel rispetto degli impianti tecnologici esistenti, con il mantenimento delle distanze di cui alla normativa di sicurezza e di legge. Salvo specifici accordi con gli enti gestori degli impianti, gli stessi dovranno essere mantenuti in servizio durante l'esecuzione delle opere. Eventuali spostamenti che si rendessero necessari per comprovate esigenze dell'esecutore delle opere o di progetto, subordinatamente all'espressione di parere favorevole da parte del proprietario o del gestore degli impianti saranno, salvo accordi diversi, a carico del richiedente.

Art. 127 - PULIZIA DEL SUOLO PUBBLICO

Chi esegue i lavori deve mantenere pulite le vie e spazi pubblici antistanti l'area di cantiere, ricorrendo ove occorra anche a replicati innaffiamenti. Deve inoltre, immediatamente dopo il compimento dei lavori, far levare i ponti ed ogni altro manufatto provvisorio che possa impedire la circolazione od il movimento pedonale su suolo pubblico, restituendolo al Comune perfettamente pulito e nelle condizioni di manutenzione in cui si trovava prima dell'inizio dei lavori.

Chi altera o danneggia le opere stradali o in generale gli spazi pubblici, il patrimonio arboreo ed ogni altra cosa pubblica è obbligato a ripristinarla a sue spese. Il Comune può, come garanzia, chiedere il versamento di somme a titolo di cauzione.

Ogni volta che, nell'esecuzione dei lavori, si incontrino manufatti, condutture od altre opere per servizio pubblico o privato, deve essere utilizzata ogni cautela per non danneggiarle, dando avviso scritto immediato al competente ufficio comunale in cui si palesa la volontà di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge vigenti, nel rispetto dei diritti dei proprietari delle opere stesse. Nel caso dette opere siano private si darà l'avviso scritto di cui al capoverso precedente anche al loro proprietario.

Art. 128 - ALLONTANAMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA

Per ogni demolizione o scavo o altro che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'opera, deve dare comunicazione al Comune di inizio lavori, deve specificare, la quantità del materiale e l'idoneo recapito dello stesso materiale.

Per gli interventi su strutture con presenza di amianto, si applicano le procedure previste dal Decreto Legislativo n. 81, dalla Legge 27/03/1992 n. 257 e loro successive modifiche e integrazioni e dalle indicazioni tecniche ed amministrative emanate dalla Regione. Deve inoltre essere depositata, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, copia di idonea documentazione che dimostri l'avvenuto deposito all'ASL competente del Piano di Lavoro.

Art. 129 - NORME PER LIMITARE L'INQUINAMENTO ACUSTICO

L'attività di cantiere edile, ancorché di carattere temporaneo, è considerata sorgente fissa di rumore ed è soggetta alle disposizioni di cui alla Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e suoi decreti applicativi.

Art. 130 - RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI PREGIO ARTISTICO, STORICO ARCHEOLOGICO

Ove nel corso di un intervento edilizio, o nel fare scavi, si scoprono elementi di interesse storico, artistico o archeologico non conosciuti e denunciati in sede di progetto, il titolare del permesso di costruire o il denunciante, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza deve darne immediato avviso al Comune o alla competente Soprintendenza, fermi restando gli obblighi previsti in materia dalle leggi vigenti.

All'atto del ritrovamento devono essere adottate tutte le misure idonee alla salvaguardia dei reperti.

Nell'ipotesi di danno o pericolo di danno ad un bene culturale, ambientale od archeologico, i proprietari devono presentare immediata denuncia alla competente Soprintendenza ed al Comune e prendere idonei provvedimenti, atti a scongiurare l'immediato pericolo, senza compromettere il bene.

L'Amministrazione comunale tiene periodicamente informata la Soprintendenza per i Beni Archeologici circa i provvedimenti autorizzativi per interventi che comportino scavi in aree considerate di interesse archeologico.

Art.131 - INTERVENTI URGENTI E IMPREVISTI

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, quando non sia possibile ovviare al pericolo con l'interdizione dell'accesso, senza il preventivo titolo abilitativo edilizio, sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, responsabilità che comprende anche l'accertamento dell'effettività del pericolo. Tali opere si possono effettuare solo nel rispetto del tipo d'intervento previsto dalla strumentazione urbanistica per l'immobile interessato.

Ove, nel caso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verificino crolli, il Direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla comunicazione al competente ufficio comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.

I lavori relativi alla parte interessata potranno essere ripresi solo dopo il rilascio del titolo per la variante necessaria.

Art. 132 - DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI

Gli interventi di demolizione volti a rimuovere in tutto o in parte manufatti esistenti sono assoggettati a provvedimento autorizzativo dello sportello unico per l'edilizia.

Nella demolizione dei fabbricati esistenti si deve procedere con ogni cautela, adoperando tutti i mezzi che l'arte suggerisce perchè rimanga libero e sicuro il transito su vie e spazi pubblici confinanti con l'opera da demolire. Deve

essere evitato il sollevamento della polvere, usando opportune cautele nella demolizione, anche con abbondante innaffiamento dei manufatti da demolire.

E' vietato gettare dai ponteggi di servizio e dall'interno dei cantieri i materiali di demolizione. Questi vanno calati entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela entro condotti chiusi. Quest'ultima maniera di sgombero dei materiali è di norma vietata verso vie e spazi pubblici e può venir concessa solo nei casi in cui, per la speciale natura dei luoghi o delle opere da eseguire, non sia possibile fare altrimenti. Devono infine osservarsi le prescrizioni di cui al Regolamento di Igiene quelle che il Comune può impartire a seconda dei casi.

Art. 133 - SALUBRITÀ DEI TERRENI EDIFICABILI

Un terreno è effettivamente fabbricabile solo quando è urbanizzato e nello specifico siano previsti lo smaltimento delle acque luride e meteoriche, ovvero di sistemi di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali odì sottosuolo.

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

E' vietato l'uso a scopo edificatorio del terreno già adibito a cimitero fino a quando non siano trascorsi 30 anni dall'ultima sepoltura e 15 anni dall'esumazione dell'ultima salma.

CAPO VII – DOTAZIONI PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

TITOLO I – DISPOSIZIONI

Art. 134 – DISPOSIZIONI GENERALI

Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

Art. 135 – ACCESSO ALLA COPERTURA

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza maggiore o uguale a 0,70 metri e altezza di 1,20 metri;

- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0,50 mq;

- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:

- superficie maggiore o uguale a 0,50 mq.;

- se di forma rettangolare, il lato minore deve essere maggiore o uguale a 0,70 m.; nelle vecchie costruzioni, esso può essere ridotto a 0,65 m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

- se a sezione circolare il diametro deve essere maggiore o uguale a 0,80 m.;

- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto delle indicazioni dei successivi articoli.

Art. 136 – INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO AI LUOGHI ELEVATI

Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti; dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera, se previsto, o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

Art. 137 - ACCESSO ALLE COPERTURE DI EDIFICI INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLI

Per gli edifici di cui sopra, laddove non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.);
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

Art. 138 – DISPOSITIVI D'ANCORAGGIO

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31 maggio 1998: "Protezione contro le cadute dall'alto - dispositivi di ancoraggio - requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti, soddisfa la "regola dell'arte".

Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, che nel caso di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o di Comunicazione.

Art. 139 - CONFORMITA' DELLE OPERE

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

Art. 140- EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

Art. 141 - INFORMAZIONI DI SICUREZZA

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza). Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

CAPO VIII - REQUISITI DEGLI EDIFICI FINALIZZATI AL RISPARMIO DEL FABBISOGNO ENERGETICO E ALLA RIDUZIONE DELLE EMISSIONI INQUINANTI E CLIMALTERANTI

TITOLO I - OBIETTIVI

Art. 142 - FINALITÀ E PREMESSE

La normativa contenuta nel presente Capo intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti, nel rispetto dell'ambiente.

Per l'attuazione di tale fine, alcune disposizioni del presente Capo hanno natura cogente, altre d'indirizzo.

Le misure cogenti previste nel presente Capo sono a integrazione di quanto prescritto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Ai fini dell'applicazione dei requisiti di efficienza energetica agli edifici, in funzione delle differenti destinazioni d'uso, il presente Capo fa riferimento alle destinazioni d'uso previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 26/08/1993 n. 412 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 143 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Ove non diversamente specificato, i requisiti in materia di efficienza e risparmio energetico, uso razionale dell'energia e produzione energetica da fonti rinnovabili, contenuti nel presente Capo, si applicano agli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, modifica degli edifici e degli impianti secondo quanto indicato dalle disposizioni legislative nazionali (Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni) e dalle disposizioni legislative regionali (Deliberazione della Giunta Regionale 26/06/2007 n. 8/5018 e

successive modificazioni e integrazioni). Nel seguito, per brevità, l'insieme di tali disposizioni verrà indicato come "normativa generale".

I casi di esclusione previsti dalla normativa generale, riferiti al campo di applicazione di cui al precedente comma 1, sono estesi a comprendere gli immobili compresi nell'inventario dei beni culturali isolati, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implichi una alterazione inaccettabile dei caratteri o dell'aspetto esteriore di tali immobili, con particolare riferimento alle valenze storico, artistiche o ambientali.

L'adozione di criteri e sistemi di efficienza energetica di cui al presente titolo, devono garantire comunque il rispetto delle altre norme poste in tema di distanze tra gli edifici, altezza minime interne ed igiene e salubrità degli ambienti.

Art. 144 - PRESTAZIONE ENERGETICA E TARGA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Relativamente agli obblighi di certificazione energetica degli edifici, le modalità di produzione, presentazione e rilascio dell'attestato di certificazione energetica, la classificazione energetica degli edifici, le modalità di rilascio della targa energetica, gli eventuali suoi aggiornamenti, si rimanda alla normativa generale.

TITOLO II - PRESTAZIONI ENERGETICHE DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO **TERMICO**

Art. 145 - CONTENIMENTO DEL FABBISOGNO TERMICO DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO

Ai fini del rispetto dei principi di contenimento del fabbisogno termico degli edifici e più in generale del risparmio energetico, gli interventi edilizi devono essere progettati e realizzati sulla base dei criteri e delle verifiche di efficienza energetica definite dalla normativa generale e dalle norme del presente regolamento in quanto integrative.

Gli interventi edilizi relativi a casi e configurazioni di progetto particolari, che non trovassero adeguata rispondenza nella procedura generale di calcolo e certificazione in vigore, possono essere verificati e studiati secondo altri metodi, procedure o specifiche tecniche definiti da organismi nazionali, istituti di ricerca o enti universitari, purché in accordo con quanto definito dal Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni, e specificatamente approvati allo scopo dall'Organismo Regionale di Accreditamento.

In tali casi il progettista e il certificatore energetico sono responsabili, per quanto di rispettiva competenza, nell'assicurare che le metodologie ed i criteri utilizzati siano conformi a quelli autorizzati dall'Organismo Regionale di Accreditamento e che i relativi risultati finali siano documentati in accordo alle specifiche indicazioni, se disponibili, allo scopo fornite da tale Organismo.

Art. 146 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO DELL'INVOLUCRO E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Per quanto attiene l'isolamento termico ed acustico si rimanda a quanto previsto dalla normativa generale in materia in tema di rispetto dei valori limite relativi a :

- fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- rendimento stagionale dell'impianto termico;
- isolamento termico ed acustico e la verifica delle trasmittanze dell'involucro e delle strutture divisorie perimetrali e non.

In caso di intervento di manutenzione straordinaria con rifacimento della copertura di edifici esistenti, i valori massimi di trasmittanza delle parti coinvolte nell'intervento debbono in ogni caso rispettare i limiti definiti per le coperture degli edifici nuovi (0,30 W/m²K) e debbono garantire il rispetto dei requisiti sull'inerzia termica definiti al successivo articolo 104. Vanno in ogni caso sempre rispettati i disposti di cui alla D.G.R. 8745/08 del 22/12/2008, in particolare l'art.5.

Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente accessibile (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza e di inerzia termica di cui al precedente comma 2, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno applicate all'intero edificio. In caso di interventi relativi a ristrutturazioni parziali ed ampliamenti volumetrici le suddette prescrizioni sono da applicare alle sole parti oggetto dell'intervento.

Ai fini del rispetto delle norme contenute nel Capo V, gli incrementi di spessore delle murature perimetrali e orizzontali, finalizzati a garantire i requisiti specificati di isolamento termico o acustico, debbono essere considerati secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 20/04/1995 n. 26 e secondo i criteri ed i limiti di seguito indicati :

- nella determinazione dei volumi si fa riferimento al D.Lgs. 115/2008 come modificato dal D.Lgs. 56/2010.

E' fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra edifici, così come definite dal Codice Civile, per la verifica delle quali si fa riferimento al D.Lgs. 115/2008 e s.m.i.

Art. 147 - ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO E CONTROLLO DEGLI APPORTI SOLARI

La collocazione ed il posizionamento degli edifici all'interno di un lotto devono privilegiare il rapporto con l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno e sfruttare al meglio le risorse energetiche rinnovabili, mirando in particolare a favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale e a mantenere sotto controllo il soleggiamento nel periodo estivo.

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di natura urbanistica o di valorizzazione storico-artistica, si raccomanda che gli edifici di nuova costruzione rispettino le seguenti disposizioni :

- l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
- gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sudest, sud e sud-ovest;
- gli ambienti che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
- le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono essere tali da garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile, secondo i criteri definiti al successivo comma 3;
- le aperture aereo illuminanti massime devono essere collocate da sud-est a sud-ovest, e debbono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo di cui al comma 4 del presente articolo.

L'orientamento dell'edificio e delle sue superfici deve in ogni caso garantire la migliore esposizione possibile in funzione dell'apporto di energia solare e del miglior rispetto dell'obiettivo indicato al comma 1 del presente articolo.

Al fine di favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio deve avere assicurato alle ore 10, 12, 14 del 21 dicembre un'area soleggiata non inferiore all'80% della superficie trasparente dell'elemento stesso. In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore in cui viene verificato il requisito.

Al fine di limitare un apporto eccessivo del calore solare in estate, durante il periodo estivo l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi dell'organismo edilizio destinati ad attività principali deve essere uguale o superiore all'80%. Tale livello deve essere verificato, sempre con buon esito, alle ore 11, 13, 15, 17 del 21 giugno (ora solare).

Le disposizioni del presente articolo hanno valore di indirizzo, ma assumono valore vincolante qualora si intenda accedere ai benefici stabiliti dall'Amministrazione comunale in favore delle costruzioni con più elevate caratteristiche di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

Nei casi in cui le presenti disposizioni abbiano valore vincolante, la deroga è comunque possibile se motivata da vincoli oggettivi adeguatamente dimostrati dal progettista e riconosciuti sussistenti dall'Amministrazione comunale. In tal caso il progettista accompagnerà la richiesta di deroga con una relazione tecnica ove verranno specificate le misure progettuali assunte per far sì che la soluzione proposta, nel suo insieme, risulti in grado di fornire vantaggi energetici equivalenti. Della deroga si dovrà dare atto nei provvedimenti abilitativi e nel caso di denuncia di inizio attività dovrà essere allegato l'esito positivo della valutazione preliminare.

Art. 148 - SERRE BIOCLIMATICHE, TETTI VERDI E ALTRI SISTEMI PASSIVI

Sia nelle nuove costruzioni che nel recupero degli edifici esistenti, i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (quali, ad esempio, le serre bioclimatiche non abitabili, i muri di accumulo, i muri di Trombe, i sistemi strutturali a "doppia pelle", i camini solari, i tetti captanti, ecc.) sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici alle condizioni di seguito indicate.

Le serre bioclimatiche non abitabili sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini dei parametri di edificabilità, purché rispettino simultaneamente le seguenti condizioni :

- si integrino nell'organismo edilizio, nuovo o esistente, in maniera tale da valorizzarlo;
- siano collocate sulle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud-est e sud-ovest;
- siano dotate di aperture verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione, e non siano climatizzate mediante sistemi di riscaldamento o raffrescamento attivi.
- siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- non alterino i rapporti aereo illuminanti previsti dai Regolamenti comunali vigenti, né contribuiscano, per i locali limitrofi, al raggiungimento degli stessi;

- devono dimostrare, attraverso i necessari calcoli energetici redatti da un tecnico abilitato ed allegati al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare, e/o la funzione di spazio intermedio. In particolare la serra bioclimatica deve ridurre il fabbisogno energetico dell'unità immobiliare alla quale è collegata in misura non inferiore al 5% per le unità di superficie lorda di pavimento inferiore o pari a mq 100 ed in misura non inferiore al 3% negli altri casi. Il guadagno energetico si deve ricavare dal rapporto tra il valore del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale EP.h, con serra, ed il valore dello stesso calcolato senza serra. Le chiusure trasparenti della serra devono rispettare i requisiti di ombreggiamento estivo e di soleggiamento invernale indicati nel presente Capo, in particolare all'art. 102 commi 3, 4 e 5.
- la struttura di chiusura delle serre deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro dei supporti; i serramenti devono presentare buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale e la separazione con il locale retrostante deve essere mantenuta mediante una parete che utilizzi i serramenti esistenti o altri aventi maggiore contenimento delle dispersioni.
- non possono comportare la permanenza di persone, cioè devono avere dimensioni minime e funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico, presentando una sola apertura per assicurarne la manutenzione. In particolare : o la profondità massima della serra deve essere inferiore a m 1,50, salvo casi particolari che potranno essere valutati dall'Amministrazione comunale, per adeguati motivi di ordine architettonico, impiantistico e tecnico/funzionale; o eventuali aperture nella parete devono avere superficie complessiva inferiore a m2 2,50.

Altri sistemi passivi - quali i muri di accumulo, i muri di Trombe, i muri collettori ed altre soluzioni similari per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva - debbono essere progettati e supportati da una relazione redatta da un tecnico abilitato che dimostri la riduzione di combustibile fossile e/o il guadagno energetico procurato - ovvero la differenza tra l'energia dispersa in presenza ed in assenza di tali sistemi.

Per gli interventi sulle coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica, architettonica e di resistenza delle strutture, è consentita la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.

Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI.

Lo sfruttamento di questa tecnologia richiede che sia garantito l'accesso per la manutenzione.

Qualora, per effetto della realizzazione di tetti verdi, lo spessore della copertura eccedesse i cm 30, tale spessore verrà convenzionalmente considerato pari a cm 30 o, se superiore a cm 60, pari allo spessore effettivo ridotto di cm 30.

Art.149 - INERZIA TERMICA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

L'inerzia termica dell'edificio nel suo complesso, la ventilazione delle coperture e delle facciate, il corretto uso dei materiali di isolamento, l'attenuazione dell'irraggiamento solare diretto, la corretta esposizione degli ambienti debbono essere valutati in sede di progetto al fine di favorire il controllo del surriscaldamento estivo. In particolare le pareti opache perimetrali degli edifici (verticali, orizzontali o inclinate) debbono garantire un'inerzia termica in grado di mantenere condizioni di comfort negli ambienti durante il periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria grazie alla capacità di accumulare calore e di attenuare e ritardare gli effetti delle variazioni di temperatura esterna.

Fatto salvo il rispetto di prescrizioni più stringenti poste dalle normative generali, le disposizioni del presente articolo hanno valore di raccomandazione e linee guida al progetto, assumendo carattere obbligatorio in caso d'interventi edilizi che coinvolgano superfici di copertura a diretto contatto con ambienti abitabili (sottotetto, mansarda, ecc.).

In aggiunta e ad integrazione di quanto definito in proposito dalle normative generali in materia, l'inerzia termica richiesta al comma 1, per gli elementi della copertura e per le pareti orientate nel quadrante che va da nord-est fino a sud e poi fino a nord-ovest, può essere verificata adottando in alternativa i criteri di seguito indicati :

- verificando che la massa superficiale (Ms) delle pareti opache (verticali, orizzontali, inclinate) sia maggiore di 230 kg/mq;
- verificando che il coefficiente di sfasamento delle superfici opache (Dt, f) ed il coefficiente di attenuazione (f.a) rispettino i valori limite indicati nella seguente tabella (rif. UNI EN ISO 13786):

TABELLA - Valori limite del coefficiente di sfasamento e di attenuazione

<i>Strutture</i>	<i>Dt.f</i>	<i>f.a</i>
Per le pareti perimetrali opache	8 h	0,35
Per il solaio orizzontale a copertura della superficie abitabile dell'ultimo piano	9 h	0,30

La verifica di cui al comma 3 del presente articolo può anche essere eseguita utilizzando differenti parametri e metodi di calcolo, purché supportati da una norma riconosciuta a livello nazionale o europeo e purché il progettista possa dimostrare che i criteri ed i valori limite assunti sono in grado di produrre condizioni di comfort almeno equivalenti a quelle garantite dai metodi sopra indicati.

Alla stessa stregua gli effetti positivi possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, che permettano di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento

dell'irraggiamento solare. In tal caso, deve essere prodotta dal progettista una adeguata documentazione e certificazione delle tecnologie e dei materiali adottati che ne attesti l'efficacia rispetto alle predette disposizioni.

Il requisito di cui al presente articolo è applicabile agli edifici nuovi, agli interventi di demolizione e ricostruzione, in manutenzione straordinaria o ristrutturazione, agli interventi di ampliamento volumetrico, qualora il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, agli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto è asservito.

Nei casi in cui l'intervento è limitato a specifiche parti dell'involucro, il requisito è applicabile solo agli elementi oggetto dell'intervento.

I valori dei parametri relativi alle caratteristiche fisico tecniche dei materiali utilizzate nei calcoli (quali, ad esempio, la conduttività termica o la capacità termica, il calore specifico, la densità di massa dei materiali componenti dell'involucro) devono essere chiaramente supportati da documenti tecnici e normativi riconosciuti a livello nazionale o europeo o specificatamente approvati allo scopo dal Comune.

In caso contrario, le caratteristiche fisico tecniche dei materiali impiegati dovranno essere supportate da apposite certificazioni rilasciate da istituti riconosciuti dalla UE, e che dovranno essere consegnate, al termine dei lavori, unitamente alla dichiarazione di conformità delle opere. In assenza di indicazioni normative, è in ogni caso responsabilità del progettista assicurare l'attendibilità e l'adeguatezza delle caratteristiche dei materiali utilizzati per garantire l'inerzia termica dei differenti elementi costruttivi.

Art. 150 - SCHERMATURA E PROTEZIONE DALL'IRRAGGIAMENTO SOLARE

Nei casi previsti dalla normativa generale, fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dal Regolamento di Igiene Tipo vigente, le superfici vetrate esterne debbono essere provviste di opportuni elementi di schermatura esterni.

Tali dispositivi di schermatura (quali frangisole, tende esterne, grigliati, tende alla veneziana, persiane orientabili, ecc.) devono essere applicati all'esterno del serramento e devono garantire un efficace controllo del surriscaldamento riducendo l'ingresso della radiazione solare in estate, ma non nella stagione invernale.

In caso di superfici trasparenti inclinate, i sistemi di schermatura devono in generale garantire l'ombreggiamento dall'interno.

La protezione dal sole delle parti trasparenti dell'edificio può essere ottenuta anche con l'impiego di soluzioni quali mensole o oggetti frangisole. Le schermature possono eventualmente essere costituite da vegetazione a foglie caduche, integrata da sistemi artificiali. La presenza di logge, qualora si dimostri che, in funzione del loro orientamento e dimensione, genera una efficace protezione dal sole, può soddisfare il requisito di cui al presente articolo.

L'efficacia della schermatura può essere ottenuta anche attraverso l'adozione di materiali e tecnologie passive che siano idonee a filtrare l'irraggiamento solare sulle finestre ed a mitigare il surriscaldamento dell'ambiente, pur conservando una corretta illuminazione naturale.

Le misure di progetto previste debbono essere accuratamente descritte dal progettista nella relazione tecnica, assieme all'indicazione dei risultati attesi ed, in particolare, delle temperature superficiali delle pareti attese nei locali interni, durante il periodo estivo.

Al fine di dimostrare l'efficacia e la corretta disposizione di eventuali sistemi fissi di schermatura, il progettista potrà adottare i criteri per il controllo dell'ombreggiamento e del soleggiamento indicati al precedente articolo.

Art. 151 - MATERIALI ECOSOSTENIBILI

Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, si raccomanda l'uso di materiali e finiture naturali o riciclabili che, nella fabbricazione, posa in opera e nello smaltimento finale, richiedono un basso consumo di energia e comportano un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

Art.152 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio si raccomanda l'adozione di misure migliorative che, per quanto riguarda i rumori esterni ed i rumori provenienti da altre unità abitative, garantiscano un isolamento acustico superiore del 5% rispetto ai valori di isolamento imposti dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 05/12/ 1997 e successive modificazioni e integrazioni.

Le medesime misure migliorative, per quanto riguarda i rumori da calpestio e da impianti, sono da adottare assumendo limiti di rumore ammissibile inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal disposto normativo sopracitato.

TITOLO III - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

Art. 153 - ADOZIONE DI SISTEMI DI PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale in materia, per gli edifici di nuova costruzione, per quelli oggetto di demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale ed in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio prevedere l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

I nuovi generatori di calore devono garantire i rendimenti di seguito indicati:

TABELLA - Rendimenti minimi generatori di calore

- a)** nel caso in cui l'edificio sia collegato a una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore devono avere emissioni di $\text{NO}_x < 120 \text{ mg/kWh}$ ed i seguenti rendimenti:
Rendimento a potenza nominale (100%)
Temperatura media dell'acqua nella caldaia : 70°C
Espressione del requisito del rendimento: $91 + 1 \log P_n$
Rendimento a carico parziale (30%)
Temperatura media dell'acqua nella caldaia : 30°C
Espressione del requisito del rendimento: $97 + 1 \log P_n$
- b)** nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore devono avere emissioni di $\text{NO}_x < 80 \text{ mg/kWh}$ ed i seguenti rendimenti:
Rendimento a potenza nominale (100%)
Temperatura media dell'acqua nella caldaia : 70°C
Espressione del requisito del rendimento: $93 + 2 \log P_n$
Rendimento a carico parziale (30%)
Temperatura media dell'acqua nella caldaia : $> 50^\circ \text{C}$
Espressione del requisito del rendimento: $89 + 3 \log P_n$

Qualora ragioni funzionali o di sicurezza non rendano possibile il rispetto dei requisiti indicati al comma precedente, il progettista deve chiedere apposita deroga, documentando adeguatamente la sua richiesta e la sua scelta nell'ambito della relazione tecnica sugli impianti.

Non si applicano i disposti dei commi 2 e 3 del presente articolo nel caso di utilizzo di pompe di calore elettriche o alimentate a gas.

Nella relazione tecnica, richiesta ai sensi della Legge 09/01/1991 n. 10, si devono evidenziare i criteri e le analisi effettuate in merito al dimensionamento ottimale degli impianti, nonché le modalità di gestione e manutenzione previste, nel caso in cui il progetto di climatizzazione invernale preveda l'utilizzo di:

- impianti termici, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, che utilizzano in tutto o in parte macchine diverse dai generatori di calore convenzionali (quali, ad esempio, macchine frigorifere, pompe di calore, gruppi di cogenerazione di energia termica ed elettrica, calore di scarto proveniente da processo industriale e non altrimenti recuperabile);
- sistemi di produzione del calore alimentati da energie provenienti da fonti rinnovabili (quali ad esempio l'energia termica prodotta dalla combustione di pellets).

Art.154 - IMPIANTI CENTRALIZZATI PER IL RISCALDAMENTO ED IL RAFFRESCAMENTO

Le prescrizioni previste dal presente articolo si applicano in caso d'intervento di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, nuova installazione/ ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti, negli edifici ove sono presenti e/o previste più di 6 unità immobiliari o un volume superiore a mc 2.000.

E' obbligatorio prevedere l'impiego di impianti centralizzati per la produzione e la distribuzione dell'energia termica per il riscaldamento nonché l'adozione di un sistema di gestione e contabilizzazione dell'energia termica prelevata individualmente da ogni utente, come specificato al successivo articolo 112.

Quando si ritenga necessaria l'installazione di un impianto di raffrescamento per favorire il benessere termico interno nella stagione estiva, è raccomandata l'installazione di un impianto di raffrescamento di tipo centralizzato, con gruppo frigorifero produttore di acqua refrigerata e sistema distributivo caratterizzato da rete di distribuzione dell'aria raffrescata o dell'acqua refrigerata. In particolare, ove possibile, si raccomanda l'utilizzo di tecnologie a minore impatto ambientale quali, ad esempio, le macchine frigorifere a compressione di tipo reversibile, con raffreddamento ad acqua di falda o con

sonde geotermiche, o le macchine frigorifere ad assorbimento abbinata ad impianti solari. In tutti gli edifici provvisti di impianti di climatizzazione per il raffrescamento estivo è obbligatorio osservare le seguenti prescrizioni:

- prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente;
- regolare l'impianto in modo che la temperatura interna e l'umidità, nei mesi estivi siano conformi alle indicazioni delle migliori regole tecniche in vigore.

Art. 155 - ADOZIONE DI SISTEMI DI CLIMATIZZAZIONE A BASSA TEMPERATURA

Agli effetti delle presenti disposizioni, si considerano sistemi a bassa temperatura gli impianti in grado di fornire una corretta climatizzazione invernale con una temperatura di mandata non superiore a 55 °C. A titolo di esempio, sono considerati tali gli impianti costituiti da pannelli radianti a pavimento, soffitto, parete, o alcuni impianti di termoventilazione invernale.

Se opportunamente configurati, i sistemi di riscaldamento a bassa temperatura possono essere anche utilizzati per assicurare in modo efficiente il raffrescamento estivo.

Art. 156 - REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA NELL'AMBIENTE

Nel caso di nuova installazione degli impianti o ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti è obbligatoria l'installazione di sistemi di regolazione locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli terminali di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura nei singoli ambienti o nelle singole zone aventi caratteristiche di esposizione uniformi, evitando il rischio di surriscaldamento.

Quanto previsto dal precedente comma 1 si applica quando si attuano interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento che prevedano la sostituzione dei terminali scaldanti o il rifacimento della rete di distribuzione dell'energia termica.

Art. 157 - CONTABILIZZAZIONE E GESTIONE ENERGETICA INDIVIDUALE

Nel caso di nuova installazione o nel caso di ristrutturazione integrale degli impianti termici esistenti, con produzione centralizzata del calore e/o del raffrescamento, gli impianti devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale che consentano una regolazione ed una gestione autonoma ed indipendente, oltre che la contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

Art. 158 - VENTILAZIONE NATURALE E MECCANICA

I sistemi di ventilazione negli edifici debbono essere concepiti e realizzati in modo da soddisfare, contemporaneamente e con continuità, le esigenze di controllo della qualità dell'aria e di controllo del comfort abitativo, nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico.

Ai fini del mantenimento di un livello accettabile di qualità dell'aria all'interno degli ambienti, a fronte di un consumo minimo di risorse energetiche, soluzioni efficaci da adottare possono essere le seguenti:

- adozione di serramenti apribili con infissi a bassa permeabilità, tali da garantire comunque adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale (e purché rispettosi dei necessari requisiti di isolamento acustico);
- adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inseriti nel serramento;
- adozione di impianti a ventilazione meccanica controllata.

In caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, tutti i locali adibiti ad abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi, disimpegni e servizi ciechi) debbono usufruire di aerazione naturale diretta.

Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili, nel rispetto dei rapporti aero illuminanti richiesti dai Regolamenti comunali vigenti, e debbono consentire quanto più possibile una ventilazione trasversale, realizzabile attraverso riscontri d'aria o aperture collocate su pareti opposte.

Nelle singole unità immobiliari deve sempre essere garantito il riscontro d'aria naturale al fine di consentire un idoneo ricambio d'aria all'interno dei locali di abitazione.

Nei casi in cui il ricorso alla sola ventilazione naturale non risulti sufficiente, unicamente per i locali accessori e/o di servizio, si potrà prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica: in questi casi, allo scopo di ridurre il consumo energetico, l'adozione di un sistema meccanico con recupero di calore è in generale raccomandato e diventa obbligatorio alle condizioni previste dalla normativa generale (articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 26/08/1993 n. 412, e successive modificazioni e integrazioni).

In caso d'intervento di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, in alternativa, nei casi ammessi dalle norme igienico-sanitarie, o ad integrazione della ventilazione naturale, si può prevedere l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca:

- per ogni unità a carattere residenziale, valori di ricambio d'aria medio giornaliero pari alle indicazioni di legge;
- per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, valori di ricambio d'aria secondo quanto disciplinato dalla norma UNI 10339.

Art. 159 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E DI ILLUMINAZIONE, RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Negli edifici pubblici, d'uso pubblico o destinati al terziario, in caso di interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio o rifacimento degli impianti elettrici, è obbligatorio l'installazione di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia per l'illuminazione, quali interruttori a tempo, sensori di presenza o sensori di illuminazione naturale, ecc.

Nei casi d'intervento di cui al comma precedente, riferiti ad edifici in tutto o in parte di tipo residenziale, è obbligatorio l'installazione di interruttori crepuscolari o a tempo nelle parti comuni.

Le condizioni di illuminamento artificiale negli spazi adibiti ad attività principale, secondaria (attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione dell'attività prevista. Per i valori corretti di illuminamento si deve fare riferimento alla normativa generale (norme UNI, CEI, EN).

L'illuminazione esterna pubblica e privata di edifici, giardini, parchi, strade, piazze, ecc. è soggetta alle norme della Legge Regionale 27/03/2000 n. 17 e successive modificazioni e integrazioni che dettano disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico.

Nelle aree comuni esterne (private, condominiali o d'uso pubblico) relative ad interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, è obbligatorio che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, e forniscano sempre un flusso luminoso orientato verso il basso, per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici, così come richiesto dalla citata Legge Regionale 27/03/2000 n. 17.

Si rimanda a quanto previsto dalla normativa regionale per quanto concerne la necessità di presentazione di un progetto illuminotecnico, la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione a fine lavori da parte degli installatori, l'individuazione degli impianti d'illuminazione esterna non qualificabili come impianti di modesta entità per i quali è necessaria la preventiva autorizzazione sindacale.

TITOLO IV - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Art. 160 - UTILIZZO DI ENERGIE RINNOVABILI

Per tutte le categorie di edifici, di proprietà pubblica o privata, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, sulla base di quanto previsto dalle normative generali in materia.

Negli edifici pubblici e privati, oltre ai casi obbligatori previsti dalla normativa generale, è raccomandato, per gli edifici soggetti a interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale che almeno il 50% del fabbisogno annuo dell'energia primaria richiesta per la produzione dell'acqua calda sanitaria sia soddisfatto attraverso impianti alimentati da fonti rinnovabili - quali collettori solari termici, risorse geotermiche, pompe di calore a bassa entalpia, biomasse.

Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel nucleo di antica formazione.

Qualora l'acqua calda sanitaria derivi da una rete di teleriscaldamento o da reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili, il requisito sopra indicato si riterrà soddisfatto.

Qualora l'ubicazione dell'edificio renda tecnicamente impossibile l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, oppure esistano condizioni tali da impedire lo sfruttamento ottimale delle fonti rinnovabili così come indicato dalle disposizioni normative, è possibile ottenere deroga al rispetto di tali disposizioni.

Le ragioni tecniche alla base della richiesta di deroga devono essere dettagliatamente documentate dal progettista, nella relazione tecnica di progetto inerente le caratteristiche energetiche dell'edificio, e saranno valutate a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale.

Art. 161 - IMPIANTI SOLARI TERMICI

Salvo motivate richieste di deroga, approvate dall'Amministrazione comunale, gli impianti solari termici devono rispettare le seguenti indicazioni:

- a) i collettori solari devono essere installati su tetti piani o su falde o facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est, ovest, ed essere integrati con l'architettura dell'edificio;
- b) i collettori disposti su falde inclinate e quelli installati su facciate, balaustre o parapetti di edifici devono essere adagiati in modo complanare alla superficie di appoggio;
- c) nel caso di coperture piane, i pannelli e i loro serbatoi possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file;
- d) i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici.

La determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria per gli edifici residenziali deve essere effettuata secondo le eventuali norme di carattere generale o secondo le disposizioni contenute nella raccomandazione del Comitato Termotecnico Italiano (C.T.I.) R3/03 SC06 e successive modificazioni e integrazioni.

La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali relative all'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

Art. 162 - IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, devono essere previsti impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica, aventi potenza nominale almeno pari alla maggiore tra quelle di seguito indicate :

- 1 kWp per ciascuna unità, nel caso di destinazione residenziale - 5 kWp, nel caso di fabbricati industriali con superficie utile superiore a mq 100;
- la potenza nominale necessaria per erogare almeno l'80% dell'energia elettrica annualmente richiesta per la gestione delle parti comuni dell'edificio.

A tal fine il progetto deve prevedere, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento:

- a) L'individuazione di una superficie della copertura dell'edificio o di aree di pertinenza tali da consentire l'installazione dei moduli fotovoltaici richiesti;
- b) la presenza di un vano tecnico accessibile, per la manutenzione degli impianti, dove possano essere ospitati i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete, con caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico ed i dispositivi di interfaccia con la rete;
- c) la realizzazione dei collegamenti dei moduli fotovoltaici al vano tecnico, di norma richiedente un cavedio di sezione opportuna, per consentire l'alloggio di due canaline destinate ad ospitare i tubi corrugati per i collegamenti elettrici all'impianto fotovoltaico ed il collegamento alla rete di terra.

La scelta delle superfici per la installazione dei moduli fotovoltaici deve tener conto del grado di ombreggiamento che può interessare tali aree per effetto di altre parti dell'edificio stesso o di altre costruzioni limitrofe.

L'applicazione del presente articolo è raccomandata, ma non obbligatoria, per gli edifici soggetti ad interventi di ampliamento o soggetti a ristrutturazione edilizia non integrale, e non è richiesta nel caso di edifici che siano già collegati a sistemi di produzione dell'energia elettrica alimentati da energie rinnovabili o assimilate.

La collocazione dei pannelli solari sulle facciate e/o sulle coperture degli edifici deve in ogni caso rispettare gli stessi criteri precisati al comma 1 dell'articolo 161.

Eventuali casi particolari, ai fini della collocazione dei pannelli solari e/o dell'impianto fotovoltaico, saranno sottoposti al parere preventivo della Commissione per l'edilizia o per il paesaggio, a seconda della competenza, per valutare il loro corretto inserimento dal punto di vista ambientale.

Art. 163 - POMPE DI CALORE, UNITÀ MOTOCONDENSANTI E SIMILI

Non è consentito installare e apporre sulle facciate prospettanti la pubblica via impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Dette installazioni sono ammesse nel rispetto delle prescrizioni del presente regolamento su balconi e terrazze di copertura a condizione che non risultino visibili dall'esterno.

Art. 164 – INCENTIVI PER LE PRESTAZIONI ENERGETICHE

Fatti salvi i requisiti minimi di prestazione energetica di cui ai precedenti articoli in tutto il territorio comunale sono previste forme d'incentivazione per gli edifici nuovi o ristrutturati in base a quanto stabilito nell'art. 1.6. del N.T.A. del piano delle Regole del PGT vigente

Per tutte le categorie di edifici, in base alla destinazione d'uso dell'art. 3 del DPR 412/93 e s.m.i. soggetti ad interventi di

- nuova costruzione,
- ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione/ricostruzione,

- ristrutturazione rilevante (edificio esistente con $S_u > 1000$ mq, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro)

che assicurino interventi d'edilizia bioclimatica con una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del D.Lgs n. 28/2011, beneficino, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 15%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali.

TITOLO V- SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Art. 165 - CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE E RECUPERO E RIUTILIZZO DELLE ACQUE PIOVANE

Negli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio o negli edifici oggetto di riqualificazione impiantistica, è obbligatorio prevedere l'installazione di contatori volumetrici individuali dell'acqua potabile (uno per ogni unità immobiliare), così da garantire che i costi di approvvigionamento dell'acqua siano ripartiti in base ai consumi reali sostenuti da ogni singolo proprietario o occupante, favorendo comportamenti corretti e più in generale una razionalizzazione dei consumi.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio, quando la superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile è superiore a mq 400,00, è opportuno il recupero e l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici e/o da quelle dei cortili, per l'irrigazione del verde, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per altri usi ritenuti idonei.

In tal senso le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Nei casi indicati al precedente comma 2, per la raccolta delle acque meteoriche, si deve prevedere una adeguata cisterna o vasca, il cui volume totale deve essere calcolato in funzione del volume di pioggia captabile nel corso dell'anno, nonché in funzione del consumo totale annuo di acqua necessaria per l'irrigazione e la pulizia dei cortili o per gli altri eventuali usi previsti (quali l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, l'alimentazione delle lavatrici a ciò predisposte, gli usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva, ecc.). In particolare, il volume del sistema di raccolta, per l'irrigazione del verde ed il lavaggio dei cortili, non deve essere inferiore a :

- 12 litri per m² di superficie a verde e/o a cortile, negli edifici (anche in parte) ad uso residenziale;
- 10 litri per m² di superficie coperta, negli edifici destinati ad altro uso.

La raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche sono raccomandati, oltre ai casi indicati al precedente comma 1, anche quando la superficie a verde e/o a cortile risulta inferiore a mq 400, sia ai fini dell'irrigazione e del lavaggio delle superfici, sia per altri usi, quali quelli indicati al precedente comma 3, non necessitanti dell'uso di acqua potabile.

In tutti gli impianti previsti per il recupero delle acque piovane, l'acqua piovana che cade sulle coperture deve essere canalizzata e convogliata in idonei serbatoi o vasche di raccolta, dove è mantenuta al fresco e al buio, in un ambiente pulito e a perfetta tenuta.

Il serbatoio o la vasca di raccolta (o vasca volano) debbono essere dotati di un filtro per l'acqua in ingresso e di uno sfiatore sifonato collegato alla fognatura per smaltire l'eventuale acqua in eccesso.

L'impianto deve prevedere un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria.

La rete così costituita non può essere collegata in alcun modo alla rete dell'acqua potabile, e le sue bocchette devono essere dotate della dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente, così da poter essere facilmente individuate dall'utenza.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione integrale dell'edificio e negli interventi di ristrutturazione degli impianti idrici ed igienici, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua nelle cassette di cacciata. Il dispositivo, comandabile manualmente, deve consentire la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua : il primo compreso tra 7 e 12 litri, il secondo tra 5 e 7 litri.

Art. 166 - RIDUZIONE DEGLI EFFETTI DEL GAS RADON E DELL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO

Le disposizioni che seguono si applicano a tutti i fabbricati destinati alla permanenza di persone, anche non continuativa, quali abitazioni, insediamenti produttivi, depositi, insediamenti commerciali, di servizio, insediamenti adibiti ad ambiente lavorativo, e simili.

Le disposizioni che seguono si applicano in particolare a tutti gli interventi di:

- a. nuova costruzione;
- b. demolizione con ricostruzione;
- c. ristrutturazione integrale di edifici.

Per la riduzione degli effetti dell'emissione di gas radon in ambienti interni, devono essere effettuati interventi di mitigazione, consistenti nell'adozione di criteri di progettazione e tecniche costruttive atte ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti da suolo e sottosuolo.

A tale scopo, si richiama l'obbligo di adottare sistemi di attacco a terra atti a isolare dal terreno pareti e pavimenti di tutti i locali confinanti con il suolo.

Devono essere realizzati interventi di isolamento, idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta, soprattutto nei giunti, che presenteranno quindi caratteristiche di impermeabilità anche al passaggio di gas.

In particolare per i locali al piano terreno e per quelli seminterrati/sotterranei si deve ottemperare alle seguenti specifiche disposizioni:

- a. per locali e ambienti a piano terra, in assenza di sottostanti locali sotterranei o seminterrati, devono essere utilizzati, alternativamente:
 - intercapedini realizzate per le costruzioni in generale, purché perfettamente isolate dal suolo con sistemi di isolamento quali barriere impermeabili, guaine bituminose, guaine in PVC, o comunque barriere con prestazioni simili, con giunti a perfetta tenuta, che impediscano eventuali infiltrazioni di gas in ambienti interni;
 - vespaio aerato con circolazione d'aria innescata da superficie di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso. Per gli alloggi e gli ambienti destinati ad attività lavorative, devono essere comunque garantiti i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene.
- b. per locali seminterrati e sotterranei con destinazione d'uso per la quale sia prevista in deroga permanenza di persone, e per i locali scantinati, garage, o direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere ugualmente adottati, per le superfici entroterra sotto il piano di campagna (sia lateralmente che inferiormente), sistemi di isolamento (impermeabilizzazione a perfetta tenuta) e ventilazione, in particolare:
 - vespaio aerato;
 - pavimento unito ed impermeabile;
 - pareti isolate da eventuali infiltrazioni di fluidi quali "venute" di acqua, passaggio di umidità del terreno, eventuali infiltrazioni di gas.

Per tutte le destinazioni d'uso consentite devono essere comunque garantiti i requisiti igienico sanitari previsti dal Regolamento Locale di Igiene vigente.

La conformità dei sistemi e tecniche costruttive adottati deve essere certificata dal progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di richiesta di agibilità, ognuno per quanto di competenza.

Possono eventualmente essere adottati criteri di progettazione, sistemi e tecniche costruttive diversi, comunque conformi al Decreto RL n. 12678 del 21 dicembre 2011 "Linee Guida per la prevenzione dell'esposizione del gas radon in ambienti indoor".

CAP VIII – ATTUAZIONE DEL PIANO REGIONALE AMIANTO LOMBARDIA

Art. 167 - NORME GENERALI

In attuazione della L.R. 17/2003 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto" ed alle successive disposizioni attuative emanate dall'ASL competente, tutti i proprietari e gli amministratori condominiali di edifici contenenti amianto, devono provvedere ad inoltrare l'autonotifica obbligatoria presso agli uffici del Dipartimento di Prevenzione Medica – Servizio Igiene Pubblica dell'ASL, allo scopo di contribuire alla redazione dei previsti Registri Regionali di Censimento della presenza di amianto negli immobili pubblici e privati e favorire l'attuazione del Piano Regionale Amianto Lombardia

Art. 168 - INTERVENTI

Per interventi su strutture con presenza d'amianto deve essere prodotto allo Sportello Unico dell'Edilizia copia di idonea documentazione che dimostri l'avvenuto deposito all'A.S.L. competente del Piano di Lavoro. Le opere potranno essere realizzate ad avvenuta approvazione del piano stesso da parte dell A.S.L. .

CAPO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 169 - RINVIO A LEGGI SPECIALI

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione degli impianti idraulici, elettrici, termici nonché degli impianti di condizionamento e di sollevamento, così come per ciò che attiene alle misure contro l'inquinamento atmosferico ed idrico e a quelle per la tutela dell'ambiente, nonché alle misure per la sicurezza dei cantieri, si rinvia alle relative normative legislative e ai regolamenti vigenti.

L'attività edilizia è, altresì, soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

Art. 170 - ABROGAZIONE DI NORME PREESISTENTI

Dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio si deve considerare abrogato il regolamento precedente ed altresì abrogate tutte le disposizioni comunali contrarie o incompatibili con le presenti norme, fatti salvi i criteri prescrittivi previsti nella strumentazione urbanistica generale ed attuativa.

Art. 171 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI

Il Responsabile dell'ufficio competente esercita la vigilanza, come previsto dal comma 1 dell'articolo 27 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nel titolo abilitativo.

Art. 172 - SANZIONI

Per quanto non espressamente previsto da specifiche disposizioni di leggi dello Stato o della Regione, a ciascuna violazione alle disposizioni del presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dall'autorità competente, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 24/11/ 1981 n. 689, consistente nel pagamento di una somma non superiore a 500,00 € ai sensi dell'articolo 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni.

ALLEGATI

1 - DEFINIZIONE DEI PROVVEDIMENTI EDILIZI E DEGLI INTERVENTI CORRELATI

Il presente ALLEGATO riporta i principali provvedimenti edilizi e gli interventi ad essi correlati definiti dalla vigente normativa statale e regionale ed in particolare dall'art. 6, commi 1 e 2 del DPR n. 380/2001 e smi e dall'art. 27, comma 1, della LR 12/2005 e smi

A. PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC), IN ALTERNATIVA DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ (DIA):

- Interventi finalizzati alla realizzazione di luoghi per il culto o destinati a centri sociali.
- Interventi in zona agricola relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati.
- I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici installati in modo contrastante con la sagoma del fabbricato.
- Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (LR 12/2005 e smi) quando comportino la modifica della sagoma esistente.
- Ristrutturazione edilizia comportante le modifiche indicate dall'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e smi.
- Ampliamento / Nuova costruzione tra cui anche:
- Manutenzione straordinaria comportante modifica elementi strutturali e/o frazionamento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso.
- Restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia non rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e smi.
- Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (LR 12/2005 e smi) quando non comportanti la modifica della sagoma esistente.

B. SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ ASSEVERATA (SCIA):

- Manutenzione straordinaria comportante modifica elementi strutturali e/o frazionamento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso.
- Restauro e risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia non rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e smi.
- Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (LR 12/2005 e smi) quando non comportanti la modifica della sagoma esistente.
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con sagoma diversa ma nel rispetto del volume esistente anche nel Nucleo Antica Formazione (L. 98/13)

C. COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITÀ ASSEVERATA (CIA ASSEVERATA):

- Manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (art. 6, comma 2, lettera a del DPR 380/2001 e smi).

- Le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa

D. COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITÀ (CIA):

- Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (art. 6, comma 2, lettera b del DPR 380/2001 e smi).
- Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (art. 6, comma 2, lettera c del DPR 380/2001 e smi).
- I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici installati in coerenza con la sagoma del fabbricato e comunque nel rispetto di quanto disposto dal presente Regolamento.
- Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 2, lettera e del DPR 380/2001 e smi) tra cui anche:

E. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA:

- Manutenzione ordinaria come definita dall'art. 27, comma 1, lettera a) della LR 12/2005 e smi tra cui anche:
 - * sostituzione serramenti esterni;
 - * rivestimenti esterni;
 - * tinteggiatura esterna dei fabbricati,
 - * adeguamento impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettrico, riscaldamento, fognario, meteorico, ventilazione);
 - * sostituzione dei materiali di copertura.
- Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6, comma 1, lettera b del DPR 380/2001 e smi);
- Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 6, comma 1, lettera c del DPR 380/2001 e smi);
- Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo- pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6, comma 1, lettera d, del DPR 380/2001 e smi);
- Posa di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (art. 6, comma 1, lettera e, del DPR 380/2001 e smi);

F. COMUNICAZIONE ESEGUITA ATTIVITÀ (C.E.A)

Varianti a permessi di costruire o denunce d'inizio attività che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e D.I.A. così come stabilito dall'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005.

G. AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - vedi ALLEGATI 3 e 4 del presente Regolamento.

2 - TITOLI ABILITATIVI: DISCIPLINA - PROCEDURE - ALLEGATI

Richiesta di permesso di costruire (L.R. 12/2005 da art. 33 a art. 40)

1. Le richieste di Permesso di costruire che perverranno, saranno protocollate e catalogate secondo l'ordine di arrivo al protocollo generale e verranno assegnate al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà tutto l'iter procedurale per il rilascio del titolo abilitativo.
2. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dall'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. (attività edilizia libera) nonché dai commi 3 e 3-bis dell'articolo 41 della L.R. 12/2005 e succ. mod. (denuncia di inizio attività) e dall'art. 19 della Legge n. 241/1990 e succ. mod. (segnalazione certificata di inizio attività).
3. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata corredata dalla documentazione di cui al successivo comma 6.
Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge n. 241/1990.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione; entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al precedente comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 32, comma 5 della L.R. 12/2005, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al precedente comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della Legge n. 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del D. Lgs. n. 42/2004.
7. Il Permesso di costruire viene rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al precedente comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio. La validità del Permesso è subordinata all'adempimento degli obblighi imposti nell'atto amministrativo. Chiunque può prendere visione presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Permesso e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il suo rilascio, nei casi di contrasto con le disposizioni di legge, regolamenti e disposizioni dello strumento urbanistico generale o, semplicemente, per lesione degli interessi privati, ai sensi del codice civile.
8. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 40, comma 1 della L.R. 12/2005.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 10 e 11.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il rilascio del relativo atto di assenso deve avvenire entro i termini previsti dal comma 3. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4, del D.P.R. 380/2001. Il termine di cui al comma 7 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
12. Per quanto concerne i titoli abilitativi rilasciati prima del 21/08/2013 la Legge 98 del 09/08/2013 dispone la proroga di due anni sia per l'inizio sia per la fine dei lavori se detti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati al momento della comunicazione dell'interessato
13. Alla richiesta di Permesso di costruire dovranno essere allegati:
 - a) titolo di proprietà: copia della documentazione comprovante il titolo reale di godimento del bene immobile, ovvero autocertificazione sostitutiva di atto di notorietà, completa di fotocopia del documento di identità del firmatario, riportante gli estremi dell'atto di provenienza;
 - b) elaborati di progetto, firmati da tecnico abilitato e dal richiedente, in duplice copia per interventi di carattere residenziale ed in triplice copia per interventi relativi ad attività economiche e produttive:
 - relazione illustrativa delle opere in progetto;
 - estratto di mappa catastale con indicazione della strada comunale di accesso, estratto P.G.T. vigente, tipo di frazionamento aggiornato (scala 1:2000 o 1:1000);
 - planimetria in scala 1:100 con indicazioni delle dimensioni del lotto e delle quote planimetriche (se necessario), delle costruzioni esistenti nella stessa proprietà e nelle proprietà confinanti con le relative altezze e distanze; inoltre andranno indicate le pareti finestrate prospettanti i confini di proprietà;
 - tabella planivolumetrica riassuntiva;
 - rilievo della piantumazione esistente di tutto il terreno;
 - planimetrie quotate di progetto e, in caso di interventi su immobili esistenti, dello stato attuale e comparato, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle canne fumarie, esalazioni, aerazioni e per ogni locale la destinazione d'uso, la superficie utile ed il rapporto aero-illuminante;
 - prospetti e sezioni dello stato di progetto e, in caso di interventi su immobili esistenti, dello stato attuale e comparato (gialli e rossi), in scala non inferiore a 1:100, quotate con riferimento alla quota +0.00 con indicazione dei materiali e dei colori, nonché di eventuali particolari decorativi (scala 1:10 e/o 1:20);
 - particolare di progetto in scala 1:20 della facciata su strada e relativa sezione con indicazione dei materiali e dei colori;
 - schema di fognatura (scala 1:200) e punti di recapito, nonché sistemazione e destinazione delle aree interne al lotto, e domanda di autorizzazione allo scarico da inoltrare all'Ente gestore, redatta utilizzando l'apposita modulistica. In assenza di fognatura comunale specificare il tipo di recapito e autorizzazioni, se previste;
 - indicazione degli accessi carrai e pedonali e progetto della recinzione, se prevista;
 - progetto di adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche, ai sensi della Legge n. 13/1989, della Legge Regionale n. 6/1989 e de D.M. 236/1989, e dichiarazione e relazione asseverata da Tecnico abilitato;
 - scheda di valutazione dell'impatto paesistico del progetto e relativi adempimenti ai sensi di quanto definito dall'art. 25 del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), per interventi e progetti che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici;
 - documentazione fotografica per interventi su edifici esistenti con modifiche di prospetto;
 - per gli interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento, ricevuta avvenuta compilazione on-line sul sito <https://indata.istat.it/pdc> del modello di censimento;
 - prospetto informativo inerente alla gestione delle terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 186 del D.Lgs. n. 152/2006 e succ. mod.;
 - valutazione e dichiarazione asseverata redatta da tecnico competente in acustica ambientale che attesti la rispondenza dei requisiti acustici a quanto stabilito dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 (nel caso di interventi di

- nuova costruzione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche), ovvero dichiarazione del progettista che le opere non sono soggette;
- progetto impianti, ai sensi del D.M. n. 37/2008, ovvero dichiarazione sostitutiva;
 - dichiarazione sul tipo di generatore di calore utilizzato ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, punto 10, del D.P.R. 412/1993 e succ. mod.;
 - impegno alla presentazione del progetto di contenimento del consumo energetico prima dell'inizio dei lavori relativi, ai sensi della Legge n. 10/1991 e succ. mod.;
 - nomina certificatore energetico;
 - adempimenti disposizioni della Delibera Giunta Regionale n. VIII/5018 del 26 giugno 2007, che all'art. 4.12. prevede l'obbligo per tutti gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, nonché in occasione di nuova installazione e/o di ristrutturazione degli impianti termici, di progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti solari termici; tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici;
 - dichiarazione in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008;
 - richiesta di deroga al vigente Regolamento Locale d'Igiene, completa di n. 2 copie degli elaborati grafici e delle relazioni tecniche esplicanti l'oggetto e le motivazioni della richiesta, nonché i criteri progettuali previsti al fine di garantire la tutela della salute e della salubrità degli ambienti ed il rispetto delle norme igienico-sanitarie;
 - schede riepilogative ed elaborato grafico di progetto (pianta e prospetti) indicante la disposizione dei sistemi di prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3.2.11 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalla Norma UNI EN 795 (le succitate disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia, nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura);
 - dichiarazione per presenza di manufatti contenenti amianto in strutture o luoghi, o parti di essi;
 - dichiarazione di impegno alla presentazione del progetto delle opere in cemento armato normale e/o precompresso e di quelle a struttura metallica prima dell'inizio dei lavori, ovvero certificazione di idoneità statica ovvero dichiarazione del progettista che le opere non sono soggette;
 - copia parere di conformità ai fini della prevenzione incendi espresso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Lodi per le attività soggette al controllo, elencate nelle categorie B e C degli allegati al D.P.R. n. 151/2011, ovvero dichiarazione del progettista che le opere non sono soggette;
 - calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod.:
 - per le nuove costruzioni tabella ex D.M. 10 maggio 1977 debitamente compilata e sottoscritta;
 - per gli interventi di ristrutturazione computo metrico estimativo delle opere;
 - per gli edifici siti nel Nucleo di Antica Formazione, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti punti, dovrà essere presentato quanto segue:
 - elaborati grafici evidenziatori, nelle piante, sezioni e prospetti, i principali elementi architettonici e strutturali, nonché i materiali e le finiture esistenti e di progetto;
 - canali, parti in ferro, coerentemente con le disposizioni contenute nel Piano Colore della città;
 - autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorra.
 - Certificazione del progettista e direttore lavori inerente la conformità dei sistemi e tecniche costruttive adottati per la prevenzione dell'esposizione del gas radon in ambienti indoor ai sensi del Decreto R.L. n. 12678 del 21/12/2011
 - per gli insediamenti produttivi, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti punti, dovrà essere presentato quanto segue:
 - relazione descrittiva delle attività da svolgere nell'insediamento, con indicazione dei processi di lavorazione, del numero di addetti, della natura degli scarichi (siano essi liquidi, gassosi, solidi od aeriformi) e delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste, delle specifiche indicazioni di come si intende procedere alla depurazione degli scarichi suddetti con descrizione degli impianti di abbattimento fumi e di depurazione che si intendono installare;
 - dichiarazione in merito all'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico,
 - previsione/valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 447/1995, da inviare all'A.R.P.A. territorialmente competente per le valutazioni di carattere tecnico ambientale;
 - per i locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento danzante, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti punti, dovrà essere presentato quanto segue:
 - per impianti e/o locali con capienza inferiore a 200 persone, documentazione tecnica attestante le caratteristiche di sicurezza ed agibilità dettate dagli artt. 68 e 80 del T.U.L.P.S. (R.D. n. 773/1931 e succ. mod.) e dal relativo Regolamento di Esecuzione (R.D. n. 635/1940 e succ. mod.);
 - per impianti e/o locali con capienza superiore a 200 persone, parere espresso dalla Commissione di Vigilanza sui Locali di Pubblico Spettacolo ai sensi dell'art. 142 del Regolamento di Esecuzione del T.U.L.P.S. (R.D. n. 635/1940 e succ. mod.) ovvero richiesta di convocazione della suddetta Commissione redatta sulla modulistica all'uopo predisposta;
 - relazione ex D.P.C.M. n. 215/1999;
 - previsione/valutazione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 447/1995, da inviare all'A.R.P.A. territorialmente competente per le valutazioni di carattere tecnico ambientale;
 - per gli edifici in ambito agricolo oltre alle disposizioni di cui ai precedenti punti il progetto dovrà rispettare quanto prevede la Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod. e dovrà essere presentato quanto segue:

- documentazione attestante il possesso dei requisiti di cui agli artt. 59-60 della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod.;
- atto d'impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola da trascriversi a cura e spese del titolare dell'immobile nei registri della proprietà immobiliare, ai sensi dell'art. 60, comma 2, della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod.;
- atto di vincolo di non edificazione debitamente registrato e trascritto nei registri della proprietà immobiliare, ai sensi dell'art. 59, comma 6, della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod.;
- per le costruzioni in fascia di rispetto stradale, ferroviario e fluviale, nulla osta all'esecuzione degli interventi in progetto rilasciato dall'Ente interessato.
- impegnativa del soggetto interessato all'ottenimento del permesso di costruire:
 - a trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo della impresa esecutrice dei lavori unitamente (art. 3, comma 8, D. Lgs. n. 494/1996 e succ. mod.) a:
 - dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
 - dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
 - certificato di regolarità contributiva rilasciato dall'INPS, dall'INAIL o dalle competenti Casse Edili, in corso di validità;
- a richiedere, entro 15 gg. dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e nei casi previsti dall'art. 24 comma 2 e 3 del D.P.R. 380/01, il rilascio del certificato di agibilità ovvero a presentare la relativa autocertificazione nei casi dettati dall'art. 5 della Legge Regionale n. 1/2007.

PROSPETTO DI SINTESI – PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1	Presentazione della domanda	Alla S.U.E.	Corredata dai documenti di rito.
2	Comunicazione del responsabile del procedimento.	Entro 10 giorni da (1)	
3	Richiesta istruttoria (una sola volta)	Entro 15 giorni da (1)	Per motivata richiesta di integrazione e completamento della documentazione. Il termine di cui al punto (5) si interrompe e riprende a decorrere per intero dal giorno (4)
4	Presentazione integrazioni e documenti	Nel termine assegnato	
5	Istruttoria da parte del responsabile del procedimento.	Entro 45 giorni da (1) o da (4)	Acquisizione dei pareri e atti di assenso interni
6	Proposta di provvedimento conclusivo ovvero		Acquisizione dei pareri e atti di assenso esterni Eventuale conferenza di servizi
7	Richiesta motivata di modifiche di modesta entità (ex condizioni)	Nello stesso termine di cui al punto (5)	Relazione dettagliata sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento
		Sospensione dei termini di cui al punto (5) fino al relativo esito	Parere della commissione edilizia. Se il parere non è espresso nel termine di cui al punto (5) o (8) il responsabile del procedimento prescinde dal parere e chiude l'istruttoria
8	Pronuncia del richiedente sulla richiesta di modifiche.	Nel termine assegnato	
9	Adesione con presentazione delle integrazioni richieste	Entro 15 giorni dalla pronuncia di cui al punto (8)	
10	Proposta di provvedimento conclusivo	Entro 45 giorni da (1) o da (4)	Tenendo presente che il termine di 45 giorni è sospeso al punto (7) e riprende a decorrere dal punto (9)
11	Adozione provvedimento finale	Entro 15 giorni dalla proposta di cui al punto (10)	
12	Notifica all'interessato dell'avvenuto rilascio	Tempestivamente	
13	Publicazione all'Albo pretorio	Tempestivamente	La pubblicazione all'Albo può essere periodica e cumulativa.
14	Pagamento contributo di costruzione.	Entro il termine assegnato	In genere (almeno la 1^ rata) entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuto rilascio.
15	Inizio dei lavori	Entro 1 anno dal punto (11) o (12)	
16	Ultimazione e collaudo dei lavori	Entro 3 anni dal punto (15)	

I termini di cui ai punti 15 e 16 sono, previa comunicazione, prorogati di due anni per i P.d.C. rilasciati prima del 21/08/2013 come disposto dalla L. 98/13

Denuncia di inizio attività (L.R. 12/2005 artt. 41 e 42)

1. Le denuncia di inizio attività saranno protocollate e catalogate secondo l'ordine di arrivo al protocollo generale e verranno assegnate al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà tutto l'iter procedurale.
2. Ferma restando l'applicabilità della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) nei casi e nei termini previsti dall'art. 19 della Legge 241/1990 e dell'art. 5 comma 2 lett.c) del D.L. 70/2011, chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività, fatto salvo quanto disposto dall'art. 52 comma 3-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura sono disciplinati dagli articoli 59 e 60 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.
3. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività (C.E.A.) sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo, presenta la denuncia almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
5. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, nonché della documentazione riportata nel precedente comma 12 dell'articolo 8.
6. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il Comune di richiedere le eventuali integrazioni; la quota di cui sopra è corrisposta al Comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.
7. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
8. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal P.G.T., in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente; ovvero saranno determinati gli importi delle monetizzazioni delle stesse come dettato dalle NTA del P.G.T..
9. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al Comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio.
10. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data del ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
11. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della

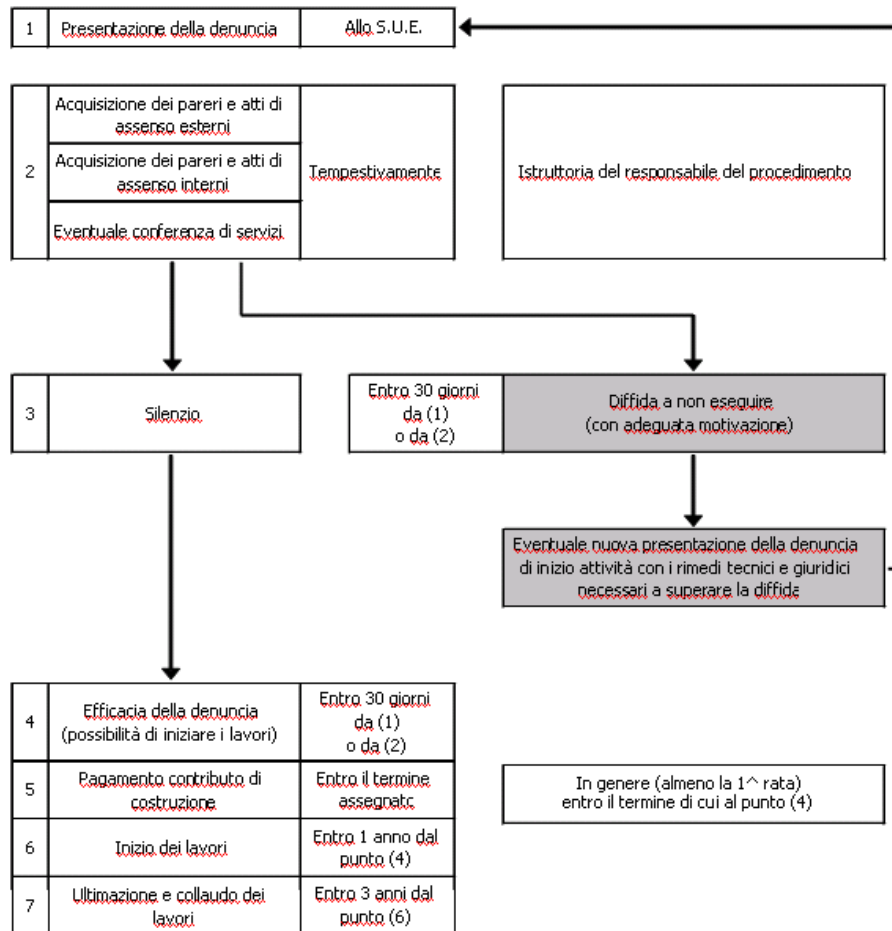
denuncia di inizio attività:

- verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
 - accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
 - verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
12. Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
 13. Qualora non debba provvedere ai sensi del precedente comma 12, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
 14. Per quanto concerne i titoli abilitativi depositati prima del 21/08/2013 la Legge 98 del 09/08/2013 dispone la proroga di due anni sia per l'inizio sia per la fine dei lavori se detti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati al momento della comunicazione dell'interessato
 15. La realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 4, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della L.R. 12/2005.
 16. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i.. Il termine di trenta giorni di cui al precedente comma 4 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
 17. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso Comune, il termine di trenta giorni di cui al precedente comma 4 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
 18. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Alla D.I.A. dovranno essere allegati in unica copia i documenti elencati per la Richiesta del permesso di costruire di cui alle pagine precedenti

PROSPETTO DI SINTESI – PROCEDURA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (D.I.A.)

(Art. 42 L.R. n. 12/2005)



I termini di cui ai punti 6 e 7 sono, previa comunicazione, prorogati di due anni per le D.I.A. depositate prima del 21/08/2013 come disposto dalla L. 98/13

Segnalazione certificata di inizio attività (Legge 241/1990 art. 19)

1. Le segnalazioni certificate di inizio attività saranno protocollate e catalogate secondo l'ordine di arrivo al protocollo generale e verranno assegnate al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà tutto l'iter procedurale.
2. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività ha facoltà, alternativamente e per la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti di legge (ovvero presupposti definiti da atti amministrativi a contenuto generale) e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale, di inoltrare al Comune segnalazione certificata di inizio attività, con la sola esclusione degli interventi che ricadano in uno dei seguenti casi:
 - sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;
 - siano subordinati al rilascio di atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;
 - rientrino nell'ambito di applicazione della normativa vigente per le costruzioni in zone sismiche;
 - rientrino in specifici casi di esclusione imposti dalla normativa comunitaria.
3. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 2; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione, secondo l'elenco dei documenti riportato per il Permesso di Costruire
4. Nei casi in cui la normativa vigente preveda l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, le stesse devono essere acquisite tramite lo sportello unico dell'edilizia previa domanda del richiedente che può precedere il deposito della SCIA o contestuale allo stesso. In tal caso l'inizio lavori è subordinato alla comunicazione dello sportello unico d'avvenuta acquisizione di tutti gli atti di assenso.
5. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente. Qualora siano richiesti atti d'assenso preventivi l'inizio lavori è subordinato alla comunicazione dello sportello unico d'avvenuta acquisizione di tutti gli atti di assenso.
6. Lo Sportello Unico per l'Edilizia, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 2, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della Legge n. 241/1990 e s.m.i.. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6 dell'art. 19 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., nonché di quelle di cui al Capo VI del D.P.R. n. 445/2000, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui sopra.
7. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al precedente comma 6, allo Sportello Unico per l'Edilizia è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
8. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 7, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

9. I lavori oggetto della segnalazione certificata di inizio attività devono essere ultimati entro tre anni dalla ricezione della segnalazione stessa all'amministrazione competente. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al Comune la data di ultimazione dei lavori, secondo le modalità previste per legge.
10. Per quanto concerne i titoli abilitativi depositati prima del 21/08/2013 la Legge 98 del 09/08/2013 dispone la proroga di due anni sia per l'inizio sia per la fine dei lavori se detti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati o adottati al momento della comunicazione dell'interessato
11. Ultimato l'intervento, il direttore lavori rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Alla S.C.I.A. dovranno essere allegati in unica copia i documenti elencati per la Richiesta del permesso di costruire di cui alle pagine preceenti

Edilizia Libera (D.P.R. 380/2001 art. 6)

1. Le comunicazioni edilizie saranno protocollate e catalogate secondo l'ordine di arrivo al protocollo generale e verranno assegnate al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà tutto l'iter procedurale.
2. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
 - gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
3. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 2, previa comunicazione di inizio lavori consegnata da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1 lettera b), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di

- intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M. lavori pubblici n. 1444/1968;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
4. Limitatamente agli interventi di cui alle lettere a) ed f) del precedente comma 3 l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un professionista abilitato, il quale:
- assevera, sotto la propria responsabilità, la conformità dei lavori in progetto agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del D.L. n. 4/2006 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80/2006.
6. L'attività oggetto della comunicazione può essere iniziata dalla data della presentazione della comunicazione all'amministrazione competente ovvero ad avvenuta comunicazione dello Sportello Unico d'avvenuta acquisizione degli atti d'assenso (L98/13).
7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
8. Restano ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Alla C.I.A. dovranno essere allegati in unica copia i documenti opportuni tra quelli elencati per la Richiesta del permesso di costruire di cui alle pagine precedenti

Comunicazione eseguita attività (C.E.A.) (L.R. 12/2005 artt. 41 comma 2)

1. Le Comunicazioni Eseguita attività saranno protocollate e catalogate secondo l'ordine di arrivo al protocollo generale e verranno assegnate al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà tutto l'iter procedurale.
2. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
3. Il proprietario o chi ne ha la titolarità deve sottoscrivere la modulistica opportunamente predisposta e consegnarla completa degli elaborati progettuali a firma del tecnico nominato che l'assevera
4. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni d'eseguita attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo dell'intervento principale e possono essere presentate sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

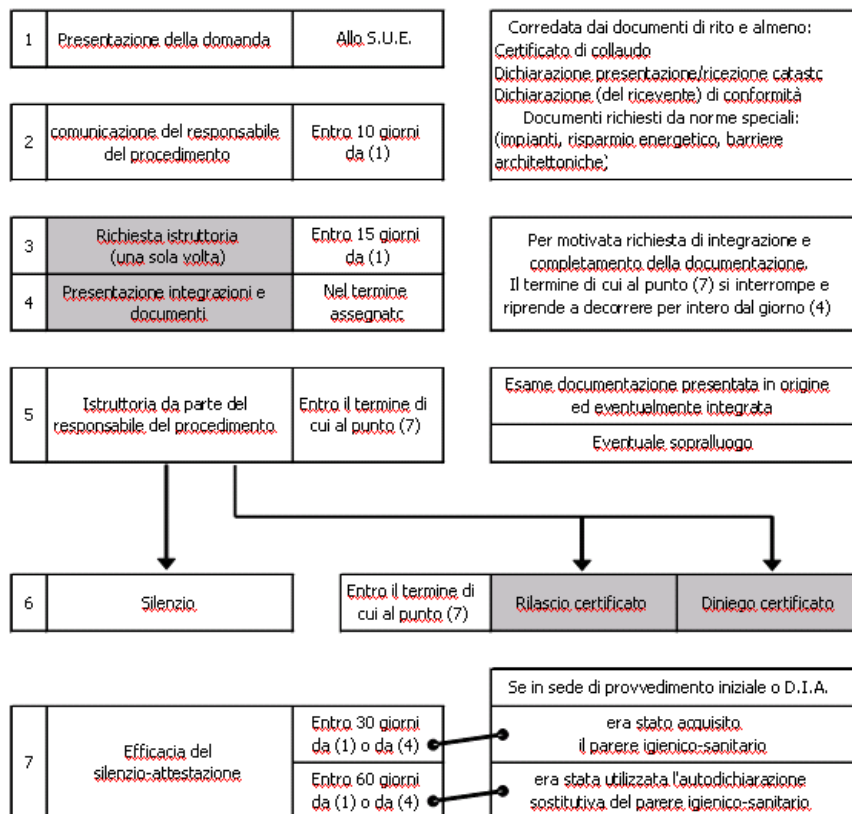
Agibilità degli edifici (D.P.R. 380/2001 artt. 24-25, L.R. 1/2007 art. 5)

1. Le richieste ai sensi degli artt. 24/25 del D.P.R. n. 380/2001 e le autocertificazioni ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 1/2007 saranno protocollate e catalogate secondo l'ordine di arrivo al protocollo generale e verranno assegnate al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia che ne curerà tutto l'iter procedurale.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 1/2007, per gli edifici funzionali alle attività economiche l'agibilità è attestata con il deposito di una dichiarazione resa, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dal proprietario dell'immobile (o avente titolo), ovvero dal legale rappresentante dell'impresa che attesti la conformità o la regolarità degli interventi o delle attività. Restano fermi il controllo e la verifica successivi, nonché la vigilanza da parte delle autorità competente. In caso di dichiarazioni mendaci, di formazione o utilizzo di false attestazioni, fermo restando quanto previsto dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, gli effetti autorizzativi delle dichiarazioni sostitutive vengono meno e alle attività si applicano le disposizioni previste dalle norme di riferimento per i casi di assenza di autorizzazione.
3. La Legge 98/2013 art. 30 ha statuito e disciplinato la possibilità di rilascio del certificato di agibilità parziale:
 - a) per i singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale-Nei casi di agibilità parziale, i lavori devono essere completati entro i termini di validità dei titoli edilizi, i quali possono essere prorogati prima della scadenza, per una sola volta di tre anni.
4. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al precedente comma 2 è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'autocertificazione di agibilità, redatta utilizzando l'apposita modulistica regionale; la mancata presentazione dell'autocertificazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
5. Ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001, per gli edifici funzionali ad attività diverse da quelle indicate al precedente comma 2, il proprietario dell'immobile (o avente titolo) è tenuto a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, ovvero in alternativa, presentare una dichiarazione asseverata a firma del Direttore Lavori o di un tecnico incaricato che attesti la conformità dell'opera e la sua agibilità, corredata dall'accatastamento dell'immobile, dalle dichiarazioni delle imprese installatrici che attestino la conformità degli impianti installati negli edifici alle norme di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.
6. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia con riferimento ai seguenti interventi:
 - nuove costruzioni;
 - ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui sopra.
7. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al precedente comma 4 è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità; la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
8. La domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere corredata della seguente documentazione:
 - certificato di accatastamento dell'edificio rilasciato dalla competente Agenzia del Territorio;
 - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli art. 113 e 127 del D.P.R. n. 380/2001, nonché all'art. 1 della Legge n. 10/1991,

ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli art. 111 e 126 del D.P.R. n. 380/2001.

9. Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 6, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.; entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
- certificato di collaudo statico;
 - certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art. 62 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
 - la documentazione indicata al precedente comma 7;
 - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
10. Trascorso inutilmente il termine di cui al precedente comma 8, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L., nel caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
11. Il termine di cui al precedente comma 8 può essere interrotto una sola volta dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

PROSPETTO DI SINTESI – PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (Art. 25 D.P.R. 380/2001 – TESTO UNICO DELL'EDILIZIA)



Salvo quanto disposto dall'art. 30 della Legge 98/2013

3 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria. Nel presente Allegato del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica viene assegnata al responsabile del procedimento.

CONTENUTI DELL'ISTANZA

L'istanza deve contenere 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 telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del richiedente e del progettista;
- c. numero del codice fiscale o partita IVA del richiedente;
- d. estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e. generalità del progettista, comprensivo di codice fiscale con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f. specificazione della natura del vincolo apposto in base alle procedure previste dal DLgs n. 490/1990 e smi;
- g. comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della Legge 1497/1939 e smi oppure ex art. 32, Legge 47/1985 e smi, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.

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

L'istanza deve contenere la seguente documentazione:

- a. autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile;
- b. documentazione (autocertificazione o atto notarile) attestante che il firmatario è il legale rappresentante, nel caso in cui il richiedente sia una Società;
- c. copia della Carta di Identità e del Codice Fiscale / Partita IVA del richiedente;
- d. delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è diverso dal proprietario;
- e. relazione paesaggistica semplificata (DPCM 12 dicembre 2005);
- f. elaborati grafici rappresentanti lo stato di fatto (DPCM 12 dicembre 2005);
- g. elaborati grafici rappresentanti lo stato di progetto (DPCM 12 dicembre 2005).

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento provvede alla:

- a. comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- b. verifica della completezza della documentazione;
- c. richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- d. acquisizione di eventuali pareri anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;
- e. valutazione di compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- f. redazione della relazione tecnico-illustrativa (descrizione dell'intervento; conformità ai vincoli; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisito il parere degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede alla:

- a. richiesta di eventuali modifiche al progetto;
- b. trasmissione della relazione tecnico illustrativa, comprensiva del parere della commissione, per il paesaggio alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante;
- c. eventuale convocazione della conferenza di servizi in caso di mancata espressione del parere da parte della Soprintendenza nei tempi previsti;
- d. formalizzazione della proposta di rilascio o di diniego al dirigente responsabile della struttura.

RILASCIO / DINIEGO

Il responsabile della struttura, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione tecnico - illustrativa del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione per il paesaggio), il parere vincolante della Soprintendenza, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente. L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il responsabile della struttura può rilasciare l'autorizzazione paesaggistica anche con prescrizioni.

L'autorizzazione paesaggistica, unitamente al parere della Soprintendenza, è trasmessa alla Regione e alla Soprintendenza stessa.

Il provvedimento assume efficacia nei termini previsti dalla legge.

4 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA: PROCEDURE E DOCUMENTAZIONE

ISTANZA

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria. Nel presente allegato del Regolamento Edilizio sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata.

La richiesta di Autorizzazione Paesaggistica viene assegnata al responsabile del procedimento.

CONTENUTI DELLA CONTENUTI DELL'ISTANZA

L'istanza deve contenere 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 telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del richiedente e del progettista;
- c. numero del codice fiscale o partita IVA del richiedente;
- d. estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e. generalità del progettista, comprensivo di codice fiscale con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f. specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal DLgs n. 490/1990 e smi);
- g. 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;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.

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

L'istanza deve contenere la seguente documentazione:

- a. autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile;
- b. documentazione (autocertificazione o atto notarile) attestante che il firmatario è il legale rappresentante, nel caso in cui il richiedente sia una Società;
- c. copia della Carta di Identità e del Codice Fiscale / Partita IVA del richiedente;
- d. delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è diverso dal proprietario;
- e. relazione paesaggistica semplificata (DPCM 12.12.2005).

ISTRUTTORIA

Il responsabile del procedimento provvede alla:

- a. comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- b. verifica della completezza della documentazione;
- c. richiesta di eventuali integrazioni documentali;

- d. verifica della compatibilità alla disciplina urbanistico-edilizia dell'intervento;
- e. acquisizione di eventuali pareri anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;
- f. valutazione di compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- g. redazione della relazione tecnico-illustrativa (descrizione dell'intervento; compatibilità urbanistico-edilizia; conformità ai vincoli; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisito il parere degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede alla:

- a. richiesta di eventuali modifiche al progetto;
- b. trasmissione della relazione tecnico illustrativa, comprensiva del parere della commissione per il paesaggio alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante;
- c. formalizzazione della proposta di rilascio o di diniego al responsabile della struttura.

RILASCIO / DINIEGO

Il responsabile della struttura, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione tecnico - illustrativa del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione per il paesaggio), il parere vincolante della Soprintendenza, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il responsabile della struttura può rilasciare l'autorizzazione paesaggistica anche con prescrizioni.

L'autorizzazione paesaggistica, unitamente al parere della Soprintendenza, è trasmessa alla Regione e alla Soprintendenza stessa.

5 – CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEI MANUFATTI MINORI A SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI

Nelle aree pertinenziali degli edifici anche ricadenti nel Nucleo Antica Formazione la posa di tali attrezzature non dovrà compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree

I piccoli manufatti ed i locali tecnici a servizio di fabbricati realizzati con caratteristiche tali (dimensioni, strutturali ect.) da consentire il loro smontaggio non per demolizione non sono computabili come superficie coperta o volume sono:

A. piscine private fuori terra : l'installazione di tali manufatti dovrà avvenire nelle aree di pertinenza degli immobili, con le seguenti prescrizioni:

- Le piscine fuori terra, salvo quelle a carattere stagionale, dovranno essere opportunamente schermate con siepi o essenze arbustive sempreverdi;
- il vano tecnico dovrà essere realizzato completamente interrato con la sola botola di accesso dall'alto le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;
- realizzazione di adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua.

B arredi da giardino: ovvero quei manufatti che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per i fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali

C barbecue e similari: l'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili, con le seguenti prescrizioni:

- superficie massima = mq 2,00;
- altezza esterna massima = ml 2,50.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.

D box a pantografo: strutture realizzate con telaio in acciaio o alluminio centinate con tela di colore chiaro impermeabile e con sistema di chiusura "a scomparsa", quindi retrattili, destinati ad accogliere automezzi.

- superficie massima = mq 10,00;
- altezza esterna massima = ml 2,00.

E gazebo: struttura costituita da elementi leggeri, montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo e assemblati fra loro in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, realizzabile con le seguenti prescrizioni:

- superficie massima = mq 10,00;
- altezza esterna massima = ml 2,50.

La struttura non può essere tamponata, ma coperta con materiali leggeri di facile smontaggio quali teli.

F pergolato: struttura costituita da elementi leggeri, montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento con funzione di sostegno per rampicanti, e assemblati fra loro in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, realizzabile con le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta massima = mq 10,00;
- altezza esterna massima = m 2,50.

La struttura deve essere realizzata in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali.

Non può essere tamponata e coperta con alcun tipo di materiale.

G. locale tecnico per ricovero attrezzature id manutenzione / legna / raccolta differenziata: struttura costituita da elementi leggeri, montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee al ricovero di attrezzi e assemblati fra loro in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione, ovvero mini costruzioni prefabbricate in legnoid, realizzabile con le seguenti prescrizioni:

- superficie massima = mq 8,00;

- altezza esterna massima = m 2,50.

La struttura deve essere installata, possibilmente, nei retro degli immobili.

H manufatto per il ricovero dei cani: struttura costituita da elementi leggeri, montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee esclusivamente per il riparo dell'animale dal sole e dalle intemperie e assemblati fra loro in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili.

Detta struttura è realizzabile esclusivamente su giardini privati nel rispetto delle definizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene vigente e delle seguenti prescrizioni:

- superficie massima = mq 9,00, compresa la cuccia;

- altezza massima = m 2,20;

- distanza minima dagli edifici circostanti di diversa proprietà = m 3,00.

Le strutture dove i cani soggiornano liberi devono essere delimitate da una rete metallica o da una cancellata di altezza pari a m 1,50-2,00 rispetto al piano di campagna, realizzata con materiali e tecniche di posa atti ad impedire lo scavalco e la fuoriuscita del muso.

Per questo tipo di opere non serve alcuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera art. 6 DPR 380/2001.

6 – PROPOSTE PIANI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PRIVATA: PROCEDURE E DOCUMENTI

La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia e redatta sulla base delle indicazioni sotto riportate

Relativamente alle quote di proprietà necessarie per la presentazione dei piani attuativi si rimanda esplicitamente all'art. 12 comma 4 della L.R. n. 12/2005 ed alle NTA del P.G.T.

La proposta deve indicare:

- a) generalità del richiedente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario 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, luogo e data di nascita del richiedente;
- c) generalità, codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax e indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;
- e) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
- f) descrizione sommaria dell'intervento con indicazione della proposta di qualificazione tecnico/giuridica dell'intervento stesso;
- g) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste e di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- h) estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
- l) luogo e data di presentazione della domanda nonché firme autografe del richiedente e del progettista.

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

Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e la documentazione di seguito indicata

Documentazione tecnica

Fatto salvo quanto indicato dai criteri tecnici per l'attuazione del Documento di Piano, la documentazione minima da allegare alle proposte di piani attuativi è la seguente:

- a) **relazione tecnica illustrativa** descrittiva l'entità dell'intervento con riferimento alla cartografia del piano attuativo, da cui risulti:
 - la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del vigente e/o adottato strumento urbanistico in modo analitico e descrittivo;
 - le indicazioni inerenti la sostenibilità ambientale e paesistica di cui ai criteri d'intervento dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
 - le puntuali indicazioni inerenti gli aspetti urbanistico ed edilizi assunti come prescrittivi per il piano attuativo. In tal caso la relazione dovrà contenere un apposito capitolo denominato "aspetti prescrittivi";
- b) **stralcio dell'azzonamento del vigente e/o adottato strumento urbanistico** e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
- c) **verifica del contesto urbanistico** del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;

- d) **estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà, nonché l'indicazione di eventuali affittanze, oneri, pesi, vincoli, ipoteche, servitù (apparenti o non) e da trascrizione pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura;
- e) **documentazione fotografica** a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante (dimensioni minime 10 x 15 cm.);
- f) **planimetria dello stato di fatto**, in scala non inferiore a 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, nonché degli elaborati previsti per la rappresentazione del contesto ambientale di cui ai precedenti articoli;
- g) **quadro sinottico dei vincoli** di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore gravanti sull'area di intervento;
- h) **progetto planivolumetrico**, in scala non inferiore a 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica di tutti i parametri urbanistico/edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato (estesa a tutto il comparto). Il progetto dovrà altresì individuare le aree previste per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la aree da cedere in proprietà al Comune in conformità alle disposizione dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- i) **prospetti e sezioni ambientali** quotati in scala non inferiore a 1:500 estesi al contesto di riferimento (profili ambientali);
- j) **rappresentazioni prospettiche o rendering** dell'intervento inquadrato nel contesto di riferimento;
- k) **documentazione necessaria per l'esame dell'impatto paesistico** dei progetti prevista dalla linee guida regionali di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002 e s.m.i.;
- l) **progetto definitivo** (così come definito dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n° 163/2006 e s.m.i.) **delle opere di urbanizzazione** relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi. In particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. Inoltre dovrà esse allegata specifica dichiarazione che è stata effettuata la verifica delle reti tecnologiche presso gli enti competenti dalla quale è emerso che le reti esistenti sono adeguatamente dimensionate in relazione all'intervento proposto, oppure che si dovrà provvedere all'estensione, ampliamento e sostituzione delle reti stesse;
- m) **verifica della salubrità del sito** mediante indagini ambientali mirate ad individuare eventuali presenze di sostanze contaminanti il suolo ed il sottosuolo e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D. Lgs. n° 152/2006;
- n) in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatto salvo quanto previsto dal D. Lgs. n° 163/2006 in materia di affidamento ed esecuzione delle stesse, dovrà essere allegato lo specifico progetto definitivo redatto in conformità a quanto disposto dall'art. 93 comma 4 del D. Lgs. n° 163/2006, con allegato computo metrico estimativo redatto in modo analitico e descrittivo, anche al fine della valutazione della congruità tecnicoeconomica delle opere proposte a scomputo degli oneri urbanizzativi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 45 comma 2 della L.R. n° 12/2005;
- o) nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. n° 13/2001, della DGR 08/03/2002 n° 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente. Inoltre deve essere allegato lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, la quale deve contenere quanto disciplinato dall'articolo 46 della L.R. n° 12/2005.

La convenzione deve stabilire, inoltre, i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, e comunque non superiori a dieci anni.

Procedimento

Al fine di stabilire l'iter procedurale per i piani attuativi di iniziativa privata si rimanda espressamente alle disposizioni contenute nell'art. 14 della L.R. n° 12/2005.