

Titolo I

NORME GENERALI

art. 1 – <i>Oggetto e finalità</i>	pag. 1
------------------------------------	--------

Sezione I – Qualificazione degli interventi edilizi

art. 2 – <i>Principi generali</i>	pag. 1
art. 3 – <i>Manutenzione ordinaria</i>	pag. 2
art. 4 – <i>Manutenzione straordinaria</i>	pag. 2
art. 5 – <i>Restauro e risanamento conservativo</i>	pag. 3
art. 6 – <i>Ristrutturazione edilizia</i>	pag. 4
art. 7 – <i>Demolizione senza ricostruzione</i>	pag. 5
art. 8 – <i>Sopraelevazione o sopralzo</i>	pag. 6
art. 9 – <i>Ampliamento</i>	pag. 6
art. 10 – <i>Nuova costruzione</i>	pag. 6
art. 11 – <i>Ristrutturazione urbanistica</i>	pag. 7

Titolo II

NORME PROCEDURALI

CAPO I

Attività

Sezione I – Titoli abilitativi

art. 12 – <i>Attività edilizia libera</i>	pag. 8
art. 13 – <i>Attività soggette a Comunicazione</i>	pag. 9
art. 14 – <i>Attività subordinate a Permesso di costruire</i>	pag. 10
art. 15 – <i>Attività subordinata a Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)</i>	pag. 10
art. 16 – <i>Attività subordinata a Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)</i>	pag. 11
art. 17 – <i>Attività subordinata a Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.)</i>	pag. 11
art. 18 – <i>Attività subordinata ad Autorizzazione paesaggistica e ad Autorizzazione per interventi edilizi su beni culturali</i>	pag. 12

CAPO II

L'iniziativa

Sezione I – Soggetti

art. 19 – <i>Provvedimenti abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., P.A.S.</i>	pag. 13
art. 20 – <i>Autorizzazione paesaggistica Autorizzazione per interventi edilizi su beni culturali</i>	pag. 14
art. 21 – <i>Piani attuativi ed Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)</i>	pag. 14
art. 22 – <i>Certificati di agibilità</i>	pag. 15

Sezione II - Contenuti dell'istanza o dell'autocertificazione

art. 23 – <i>Procedimento per la comunicazione di opere edilizie</i>	
--	--

<i>ed impiantistiche</i>	pag.	15
art. 24 – Domanda di permesso di costruire	pag.	16
art. 25 – Modalità di presentazione della D.I.A.	pag.	17
art. 26 – Modalità di presentazione della S.C.I.A.	pag.	18
art. 27 – Modalità di espletamento della P.A.S.	pag.	18
art. 28 – Domanda di Autorizzazione paesaggistica o per interventi edilizi su beni culturali	pag.	19
art. 29 – Proposte di piani attuativi di iniziativa privata ed Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)	pag.	20
art. 30 – Interventi precedenti e relativi titoli	pag.	20
art. 31 – Richiesta di certificati di agibilità	pag.	21

Sezione III – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze od alle autocertificazioni

art. 32 – Documenti ed elaborati da allegare alle procedure abilitative	pag.	21
art. 33 – Relazione illustrativa generale	pag.	22
art. 34 – Relazioni specialistiche	pag.	23
art. 35 – Modalità di rappresentazione grafica	pag.	23
art. 36 – Rappresentazione del contesto ambientale	pag.	24
art. 37 – Permesso di costruire	pag.	25
art. 38 – Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	pag.	29
art. 39 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)	pag.	30
art. 40 – Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.)	pag.	30
art. 41 – Certificati di agibilità	pag.	30
art. 42 – Autorizzazione paesaggistica e Autorizzazione paesaggistica semplificata	pag.	32
art. 43 – Piani attuativi	pag.	33
art. 44 – Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)	pag.	34

Sezione IV – Autocertificazione ed asseverazione

art. 45 – Autocertificazione	pag.	34
art. 46 – Asseverazione	pag.	34

CAPO III

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

art. 47 – Presentazione dell'istanza o del titolo abilitativo autocertificato	pag.	35
art. 48 – Responsabilità del procedimento	pag.	36

Sezione II - Fase istruttoria

art. 49 – S.C.I.A., D.I.A., P.A.S.	pag.	36
art. 50 – Permesso di costruire	pag.	37
art. 51 – Autorizzazione paesaggistica	pag.	40
art. 52 – Autorizzazione paesaggistica semplificata	pag.	41

art. 53 – Piani attuativi ed Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)	pag.	43
--	------	----

Sezione III - Fase decisionale

art. 54 – Permesso di costruire	pag.	44
art. 55 – Autorizzazione paesaggistica e Autorizzazione paesaggistica semplificata	pag.	45
art. 56 – Piani attuativi ed Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)	pag.	45

Sezione IV - Provvedimento finale

art. 57 – Provvedimento di Permesso di costruire	pag.	46
--	------	----

Sezione V – Fase integrativa dell’efficacia

art. 58 – Comunicazione del provvedimento	pag.	47
art. 59 – Pubblicazione del provvedimento	pag.	47
art. 60 – Autorizzazione paesaggistica	pag.	47
art. 61 – Opere pubbliche	pag.	47

Sezione VI – Variazione di termini e titolarità

art. 62 – Voltura	pag.	48
art. 63 – Proroga	pag.	48
art. 64 – Varianti	pag.	49
art. 65 – Sostituzione del Direttore lavori, del Coordinatore in fase di esecuzione, dell’Impresa appaltatrice	pag.	49

Sezione VII – Certificazione di destinazione, di classificazione, di agibilità o di inagibilità, fascicolo dell’opera,

art. 66 – Certificato di destinazione urbanistica	pag.	50
art. 67 – Certificato di classificazione dell’intervento	pag.	51
art. 68 – Certificato inerente l’insussistenza delle caratteristiche di lusso	pag.	51
art. 69 – Certificazione energetica	pag.	52
art. 70 – Certificato di collaudo (amministrativo) finale	pag.	53
art. 71 – Certificato di agibilità	pag.	53
art. 72 – Procedimento di rilascio del Certificato di agibilità	pag.	53
art. 73 – Inagibilità delle costruzioni	pag.	54
art. 74 – Fascicolo con le caratteristiche dell’opera	pag.	54

CAPO IV

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

art. 75 – Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag.	55
--	------	----

Sezione II - Sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.)

art. 76 – Ambito di applicazione	pag.	56
art. 77 – Funzioni ed organizzazione dello sportello unico	pag.	56

Parte I – Procedimento automatizzato

art. 78 – Presentazione ed effetti delle segnalazioni e delle istanze	pag.	57
---	------	----

art. 79 – Funzioni dell’Agenzia per le Imprese	pag. 58
--	---------

Parte II – Procedimento ordinario

art. 80 – Procedimento unico	pag. 59
art. 81 – Raccordi procedurali con strumenti urbanistici	pag. 59
art. 82 – Chiarimenti tecnici	pag. 60
art. 83 – Chiusura dei lavori e collaudo	pag. 61

Sezione III - Sportello unico per l’edilizia

art. 84 – Sportello unico per l’edilizia	pag. 61
--	---------

Sezione IV - Collaborazione tra privati e Comune

art. 85 – Parere preventivo	pag. 63
art. 86 – Indicazioni interpretative	pag. 64

CAPO V

L’accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

art. 87 – Norme applicabili	pag. 64
art. 88 – Casi di esclusione	pag. 64
art. 89 – Differimento dell’accesso ai documenti	pag. 65

Sezione II - Procedimento di accesso

art. 90 – Modalità di accesso ai documenti	pag. 65
art. 91 – Richiesta di accesso	pag. 66
art. 92 – Conclusione del procedimento	pag. 66

Sezione III - Rilascio di copie

art. 93 – Esame del documento	pag. 66
art. 94 – Estrazione di copia del documento	pag. 66

CAPO VI

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

art. 95 – Vigilanza e sanzioni sull’attività urbanistico-edilizia	pag. 67
art. 96 – Sanzioni relative ai beni culturali e paesaggistici	pag. 68

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

art. 97 – Avvio del procedimento	pag. 68
art. 98 – Fase istruttoria	pag. 69
art. 99 – Fase decisionale	pag. 69
art.100 – Fase integrativa dell’efficacia	pag. 69
art.101 – Fase di esecuzione d’ufficio	pag. 69
art.102 – Sanatoria	pag. 70

Titolo III
LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I
Composizione e nomina

Sezione I – Composizione

art. 103 – *Composizione* pag. 71

Sezione II - Nomina e durata

art. 104 – *Nomina e designazione* pag. 71

art. 105 – *Durata* pag. 72

Sezione III - Casi di incompatibilità

art. 106 – *Incompatibilità* pag. 72

art. 107 – *Conflitto d'interessi* pag. 72

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

art. 108 – *Incompatibilità sopravvenuta* pag. 72

art. 109 – *Assenze ingiustificate* pag. 73

CAPO II
Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

art. 110 – *Attribuzioni della Commissione* pag. 73

art. 111 – *Pareri obbligatori* pag. 73

art. 112 – *Altri pareri* pag. 74

Sezione II - Casi di esclusione del parere

art. 113 – *Casi di esclusione del parere* pag. 74

Sezione III- Ambito di valutazione

art. 114 – *Modalità di valutazione della Commissione edilizia* pag. 75

CAPO III
Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

art. 115 – *Convocazione* pag. 75

art. 116 – *Ordine del giorno* pag. 75

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

art. 117 – *Validità delle sedute e delle decisioni* pag. 76

art. 118 – *Pubblicità delle sedute* pag. 76

art. 119 – *Verbalizzazione* pag. 76

art. 120 – *Sopralluogo* pag. 76

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

art. 121 – *Rapporto tra Commissione edilizia e
strutture organizzative comunali* pag. 76

Titolo IV
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I
Composizione e nomina

Sezione I – Composizione

art. 122 – *Composizione* pag. 78

Sezione II - Nomina e durata

art. 123 – *Nomina e designazione* pag. 78

art. 124 – *Durata* pag. 79

Sezione III - Casi di incompatibilità

art. 125 – *Incompatibilità* pag. 79

art. 126 – *Conflitto d'interessi* pag. 79

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

art. 127 – *Incompatibilità sopravvenuta* pag. 79

art. 128 – *Assenze ingiustificate* pag. 80

CAPO II
Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

art. 129 – *Attribuzioni della Commissione* pag. 80

art. 130 – *Pareri obbligatori* pag. 80

art. 131 – *Altri pareri* pag. 81

Sezione II - Casi di esclusione del parere

art. 132 – *Casi di esclusione del parere* pag. 82

Sezione III- Ambito di valutazione

art. 133 – *Modalità di valutazione della Commissione per il paesaggio* pag. 82

CAPO III
Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

art. 134 – *Convocazione* pag. 83

art. 135 – *Ordine del giorno* pag. 83

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

art. 136 – *Validità delle sedute e delle decisioni* pag. 83

art. 137 – *Pubblicità delle sedute* pag. 84

art. 138 – *Verbalizzazione* pag. 84

art. 139 – *Sopralluogo* pag. 84

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

art. 140 – *Rapporto tra Commissione per i paesaggio
e le strutture organizzative comunali* pag. 84

Titolo V
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico

art. 141 – <i>Disciplina del verde su aree pubbliche</i>	pag. 85
art. 142 – <i>Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico</i>	pag. 86
art. 143 – <i>Insegne e mezzi pubblicitari</i>	pag. 87
art. 144 – <i>Chioschi, cabine telefoniche, edicole ed altre attrezzature d'arredo urbano</i>	pag. 88
art. 145 – <i>Passaggi pedonali</i>	pag. 88
art. 146 – <i>Percorsi ciclabili</i>	pag. 89
art. 147 – <i>Spazi porticati pubblici o di uso pubblico</i>	pag. 89
art. 148 – <i>Occupazione degli spazi pubblici</i>	pag. 90
art. 149 – <i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i>	pag. 90
art. 150 – <i>Reti di servizi pubblici</i>	pag. 92
art. 151 – <i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>	pag. 92
art. 152 – <i>Intercapedini e griglie di aerazione</i>	pag. 92
art. 153 – <i>Parcheggi d'uso pubblico</i>	pag. 93

Sezione II – Spazi privati

art. 154 – <i>Accessi e passi carrabili</i>	pag. 93
art. 155 – <i>Strade private</i>	pag. 94
art. 156 – <i>Allacciamento alle reti tecnologiche</i>	pag. 95
art. 157 – <i>Realizzazione di impianti tecnologici esterni</i>	pag. 95
art. 158 – <i>Recinzioni</i>	pag. 96
art. 159 – <i>Spazi inedificati, aree inutilizzate o dismesse, manufatti in disuso</i>	pag. 98
art. 160 – <i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	pag. 99
art. 161 – <i>Piscine private e di uso collettivo</i>	pag. 100
art. 162 – <i>Toponomastica e segnaletica</i>	pag. 100
art. 163 – <i>Numeri civici e caselle postali</i>	pag. 101

CAPO II

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

art. 164 – <i>Decoro e salubrità delle costruzioni</i>	pag. 102
art. 165 – <i>Allineamenti</i>	pag. 103
art. 166 – <i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	pag. 103
art. 167 – <i>Prospetti su spazi pubblici</i>	pag. 104
art. 168 – <i>Ombre portate, orientamento dell'edificio</i>	pag. 105
art. 169 – <i>Sporgenze ed aggetti</i>	pag. 105
art. 170 – <i>Marciapiedi, portici e gallerie</i>	pag. 106
art. 171 – <i>Disciplina dell'uso dei materiali di finitura</i>	pag. 107
art. 172 – <i>Disciplina del colore</i>	pag. 107
art. 173 – <i>Salubrità dei terreni edificabili</i>	pag. 108
art. 174 – <i>Disciplina del verde su aree private</i>	pag. 109

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

art. 175 – <i>Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni</i>	pag. 111
--	----------

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale e di efficienza energetica

art. 176 – <i>Modalità costruttive degli spazi confinati</i>	pag. 112
art. 177 – <i>Qualità dell'aria in spazi confinati</i>	pag. 113
art. 178 – <i>Ventilazione naturale</i>	pag. 113
art. 179 – <i>Ventilazione attivata o indiretta</i>	pag. 114
art. 180 – <i>Prevenzione dalle esposizioni al gas Radon, opere di bonifica</i>	pag. 114
art. 181 – <i>Illuminazione naturale</i>	pag. 116
art. 182 – <i>Illuminazione artificiale</i>	pag. 117
art. 183 – <i>Controllo del soleggiamento</i>	pag. 117
art. 184 – <i>Comfort termoigrometrico</i>	pag. 118
art. 185 – <i>Comfort acustico</i>	pag. 119
art. 186 – <i>Comfort edilizio (bioedilizia)</i>	pag. 120
art. 187 – <i>Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili</i>	pag. 121
art. 188 – <i>Contenimento dei consumi energetici contabilizzazione dei consumi di energia</i>	pag. 122
art. 189 – <i>Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore</i>	pag. 122
art. 190 – <i>Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idro-sanitario</i>	pag. 122
art. 191 – <i>Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque</i>	pag. 123
art. 192 – <i>Contenimento dei consumi idrici contabilizzazione dei consumi di acqua potabile</i>	pag. 124

art. 193 – <i>Contenimento dei consumi idrici installazione di dispositivi per la regolazione del flusso delle cassette di scarico</i>	pag. 124
art. 194 – <i>Contenimento dei consumi idrici alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie</i>	pag. 125
art. 195 – <i>Contenimento dei consumi idrici utilizzo delle acque meteoriche</i>	pag. 126

Sezione II – Requisiti spaziali

art. 196 – <i>Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari</i>	pag. 126
art. 197 – <i>Cortili, patii, cavedi</i>	pag. 127
art. 198 – <i>Locali sottotetto</i>	pag. 128
art. 199 – <i>Spazi di cantinato e sotterraneo</i>	pag. 128
art. 200 – <i>Boxes ed autorimesse</i>	pag. 129

Sezione III – Requisiti funzionali

art. 201 – <i>Dotazione di servizi</i>	pag. 129
art. 202 – <i>Spazi di cottura</i>	pag. 129
art. 203 – <i>Rifiuti domestici</i>	pag. 129
art. 204 – <i>Accessibilità degli immobili</i>	pag. 130
art. 205 – <i>Collegamenti verticali negli edifici</i>	pag. 130
art. 206 – <i>Prevenzione dei rischi di caduta dall’alto</i>	pag. 131
art. 207 – <i>Prevenzione degli incidenti domestici</i>	pag. 131
art. 208 – <i>Flessibilità distributiva</i>	pag. 132

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I – Disciplina delle opere

art. 209 – <i>Requisiti delle costruzioni</i>	pag. 132
art. 210 – <i>Richiesta e consegna dei punti fissi</i>	pag. 132
art. 211 – <i>Termine di inizio ed ultimazione dei lavori</i>	pag. 133
art. 212 – <i>Visite ispettive</i>	pag. 134
art. 213 – <i>Sicurezza e disciplina generale del cantiere edile</i>	pag. 134
art. 214 – <i>Recinzioni provvisorie per il cantiere opere provvisorie, occupazione del suolo pubblico</i>	pag. 135
art. 215 – <i>Scavi</i>	pag. 137
art. 216 – <i>Demolizioni</i>	pag. 138
art. 217 – <i>Conferimento dei materiali di risulta</i>	pag. 138
art. 218 – <i>Ritrovamenti fortuiti di beni archeologici, storici, artistici, demo-etno-antropologici, archivistici, librari</i>	pag. 139

Titolo VI

NORME FINALI E TRANSITORIE

art. 219 – <i>Modifiche al regolamento edilizio</i>	pag. 140
---	----------

art. 220 – <i>Rinvio ad altre disposizioni</i>	pag. 140
art. 221 – <i>Coordinamento con altre normative</i>	pag. 140
art. 222 – <i>Coordinamento con gli strumenti della pianificazione comunale e con altre norme e disposizioni</i>	pag. 140
art. 223 – <i>Applicazione del regolamento edilizio</i>	pag. 141
art. 224 – <i>Abrogazioni</i>	pag. 141
art. 225 – <i>Deroghe</i>	pag. 141

MODULISTICA :

Comunicazione di Inizio Lavori (art. 6 D.P.R. n. 380/2001)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Denuncia di inizio attività (Super D.I.A.)

Domanda di permesso di costruire

Domanda di autorizzazione paesaggistica

Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata

Richiesta di certificato di agibilità

Richiesta di certificato di destinazione urbanistica

Comunicazione di inizio e di ultimazione lavori

TITOLO I NORME GENERALI

Articolo 1

Oggetto e finalità

1. Nel rispetto della legislazione statale e regionale, nonché dello statuto comunale e nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali", nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio", questo Regolamento edilizio detta norme riguardanti le attività che comportano trasformazione del territorio, gli interventi edilizi - compresa la loro connessa impiantistica - e le loro caratteristiche, nonché le procedure da osservare per la loro realizzazione sul territorio comunale.
2. Questo regolamento intende perseguire i seguenti obiettivi:
 - a) garantire la piena utilizzabilità degli ambienti urbani da parte dei cittadini singoli ed associati,
 - b) garantire la qualità degli interventi edilizi sotto il profilo architettonico, compositivo e funzionale,
 - c) garantire il corretto inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale,
 - d) favorire il risparmio energetico.

Sezione I – Qualificazione degli interventi edilizi

Articolo 2

Principi generali

1. Ferme restando le tipologie degli interventi edilizi indicate dalla legislazione statale e regionale e le relative definizioni generali, che in quanto tali sono gerarchicamente prevalenti, questo regolamento individua le singole opere edilizie riconducibili a ciascuna differente tipologia, con la finalità di agevolare la qualificazione tecnico-giuridica delle opere in progetto.
2. L'individuazione delle singole opere, riconducibili a ciascuna differente tipologia di intervento edilizio, è da considerare esemplificativa e non tassativa, non si escludono pertanto altre opere, dedotte dalla definizione generale.
3. La qualificazione tecnico-giuridica delle opere ha per oggetto l'intervento edilizio considerato nell'insieme e non per parti e, comunque, valutato nella sua unità temporale e/o funzionale con altri eventuali interventi edilizi interessanti la stessa unità immobiliare o lo stesso edificio.
4. Le opere di manutenzione e restauro inerenti i beni culturali, di cui alla parte II – Titolo I – Capo I del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m., sono tipologicamente definite dall'articolo 29 del medesimo Decreto e prevalgono sulle definizioni degli articoli che seguono.

Articolo 3

Manutenzione ordinaria

1. Per “**interventi di manutenzione ordinaria**”, in genere, si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l’impiego di materiali diversi, purché predetti materiali risultino compatibili con le prescrizioni di questo Regolamento e degli altri Regolamenti comunali vigenti.
2. Per gli impianti termici, nella definizione di manutenzione ordinaria sono comprese le operazioni previste nei libretti d’uso e manutenzione degli apparecchi e componenti, che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l’impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente¹.
3. Negli edifici artigianali, industriali, commerciali e agricoli, si considerano di manutenzione ordinaria anche i seguenti ulteriori interventi:
 - a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie di corredo, purché queste ultime non comportino modifiche dei locali che li ospitano con aumento delle relative Slp, non comportino aperture nelle facciate, non comportino variazione o realizzazione di volumi tecnici;
 - b) realizzazione di costruzioni a protezione di apparecchiature ed impianti esistenti, compresi basamenti ed incastellature di sostegno.

Articolo 4

Manutenzione straordinaria

1. Per “**interventi di manutenzione straordinaria**”, in genere, si intendono le opere e le modifiche necessarie per consolidare, rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, anche attraverso variazioni dell’assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gl’interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l’aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
2. Sono di manutenzione straordinaria gl’interventi:
 - a) sistematici sulle finiture esterne, compresa la loro integrale sostituzione, purché i materiali impiegati risultino compatibili con le norme di attuazione di ogni singolo ambito d’intervento;
 - b) di rinnovo e sostituzione di parti limitate delle strutture, anche portanti, utilizzando materiali ed elementi compatibili con le norme di attuazione di ogni singolo ambito d’intervento;
 - c) d’installazione e d’integrazione degl’impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e Slp;
 - d) per la formazione dei cappotti termici, delle pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico,

¹ Definizione contenuta nelle “Disposizioni inerenti all’efficienza energetica in edilizia” della Regione Lombardia).

- nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alle leggi nazionali e regionali vigenti;
- e) d'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi privati annessi, in quanto estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera, ai sensi dell'articolo 26, comma 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10;
 - f) che interessano l'impianto termico, atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto stesso a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente, mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione e sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto.²
3. Negli edifici artigianali, industriali, commerciali, ricettivi ed agricoli, si considerano di manutenzione straordinaria anche le seguenti ulteriori opere:
- a) sistematiche sulle finiture esterne, compresa la loro integrale sostituzione, purché i materiali impiegati risultino compatibili con le norme di attuazione di ogni singolo ambito d'intervento;
 - b) l'installazione d'impianti tecnologici e la realizzazione d'impianti ed opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle SIp.

Articolo 5

Restauro e risanamento conservativo

1. Per “**interventi di restauro e di risanamento conservativo**”, si intendono gli interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e non devono comportare aumento della SIp delle unità immobiliari nel loro insieme.
2. Il “**restauro**” è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici d'interesse storico-artistico ed architettonico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti col carattere dell'edificio e compatibili con le norme di attuazione di ogni singolo ambito d'intervento.
Le opere di restauro normalmente sono dirette:
 - a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori ed impianti atti a recuperare l'uso, lasciando tuttavia inalterata la partizione strutturale originaria;
 - b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli

² Definizione contenuta nelle “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” della Regione Lombardia.

effetti architettonico-ambientali, mediante operazioni sistematiche e d'insieme, indirizzate a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;

- c) alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.
3. Il “**risanamento conservativo**” è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici, per i quali si rendano necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche in questo caso con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti col carattere dell'edificio e compatibili con le norme di attuazione di ogni singolo ambito d'intervento.

Questo tipo d'intervento ammette la possibilità di:

- a) aggregare locali contigui praticando aperture nelle murature portanti che consentano comunque la lettura della partizione originaria;
- b) aggregare unità immobiliari contigue ovvero, di suddividere unità immobiliari ampie per consentire un più organico e funzionale utilizzo dell'intero edificio;
- c) mantenere le altezze esistenti dei locali abitabili, anche in deroga alle altezze minime fissate dal Regolamento locale d'igiene;
- d) creare servizi igienici e locali di cottura aero-illuminati artificialmente;
- e) utilizzare materiali non tradizionali per la realizzazione di serramenti, pavimenti ed altri elementi di finitura, qualora ciò sia richiesto da documentate esigenze funzionali e sia compatibile con le norme di attuazione di ogni singolo ambito, oltre che con le caratteristiche tipologiche del contesto d'intervento;
- f) ripristinare e valorizzare le coperture e le facciate con materiali tradizionali, ammettendo per queste ultime parziali modifiche alle aperture e l'inserimento di nuove, purché ciò non alteri l'unitarietà dei prospetti ed impoverisca l'eventuale apparato decorativo, se di pregio;
- g) recupero degli ambienti interni, con la valorizzazione delle strutture e degli elementi di documentata importanza storico-artistica; in questo contesto, sono consentiti limitati adeguamenti delle altezze interne, per raggiungere i minimi di legge, ferma restando l'imprescindibile necessità di salvaguardare gli allineamenti delle aperture, le quote di gronda ed il numero dei piani;
- h) il consolidamento statico delle strutture portanti, con possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili anche mediante l'utilizzo di tecnologie attuali od innovative, comunque compatibili con le norme di attuazione di ogni singolo ambito d'intervento.

Articolo 6

Ristrutturazione edilizia

- 1. Per “**interventi di ristrutturazione edilizia**”, in genere, si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione o la modifica di parti e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In questa tipologia d'intervento sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.³

2. Si intendono di “**ristrutturazione edilizia leggera**” quegli interventi che riguardano gli organismi edilizi di epoca recente che, essendo inseriti in un contesto di particolare valore architettonico ed artistico dell'insediamento storico o del paesaggio agrario, meritano di essere recuperati planivolumetricamente anche mediante totale demolizione e successiva fedele ricostruzione, col ripristino o la reintroduzione degli elementi artistico-architettonici che caratterizzano il contesto (materiali e particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura, modalità compositive delle facciate) e col ripristino delle posizioni di sedime originale e la rimozione delle superfetazioni incongrue. Tali interventi, tuttavia, non potranno comportare aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, delle superfici lorde di pavimento.⁴
3. Si intendono di “**ristrutturazione edilizia pesante**” quegli interventi che riguardano gli organismi edilizi di epoca recente o per i quali non è giustificabile l'obbligo di conservazione anche parziale, ma che, per la loro collocazione in ambiti adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione, meritano di essere recuperanti volumetricamente anche in modo globale. Tali interventi potranno prevedere l'incremento del numero delle unità immobiliari, l'eventuale riduzione del volume, la modifica della sagoma, della superficie coperta e dei prospetti, nonché il mutamento della destinazione d'uso purché compatibile con le norme dell'ambito di riferimento.
4. Per gli impianti termici, la definizione di “ristrutturazione” comprende un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali, nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato.⁵

Articolo 7

Demolizione senza ricostruzione

1. Sono gli interventi volti ad eliminare le porzioni del patrimonio edilizio esistente pregiudizievoli sotto il profilo igienico-sanitario, ovvero, contrastanti con gli obiettivi del P.G.T. (oppure dello strumento urbanistico generale) o con le caratteristiche storico-artistico-ambientali dell'insediamento storico o del paesaggio agrario in cui sono inseriti.

³ Cfr. art. 3 D.P.R. n. 380/2001.

⁴ Cfr. art. 10 – D.P.R. 380/2001.

⁵ Definizione contenuta nelle “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” della Regione Lombardia.

Articolo 8

Sopraelevazione o sopralzo

1. Sono gli interventi volti alla realizzazione di Slp o Volume in sopraelevazione di un edificio esistente, senza aumento della superficie coperta.

Articolo 9

Ampliamento

1. Sono gli interventi volti alla realizzazione di Slp o Volume aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente con aumento della superficie coperta.

Articolo 10

Nuova costruzione

1. Sono gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi o resi tali da precedenti demolizioni senza obbligo di ricostruzione contemporanea, da realizzare nel rispetto dei parametri edilizi dell'ambito d'intervento. Per nuova edificazione su aree libere si intende qualsiasi trasformazione del territorio che comporti la costruzione "ex novo" di organismi edilizi, opere, manufatti, infrastrutture ed impianti.
2. Sono altresì interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite negli articoli precedenti e precisamente:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fatto salvo, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera e);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e) gli interventi pertinenziali⁶ che gli atti di pianificazione, 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 per cento del volume dell'edificio principale;
 - f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, nei casi in cui comportino l'esecuzione di lavori con conseguente trasformazione permanente del

⁶ Art. 817 Codice Civile: Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. - Nel diritto vigente il rapporto pertinenziale è concepito come relazione tra due cose perfettamente distinte per individualità, aventi l'una un carattere di principalit  e l'altra funzione strumentale per il miglior uso od ornamento della prima.

suolo ineditato;

- g) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Articolo 11

Ristrutturazione urbanistica

1. Sono gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TITOLO II

NORME PROCEDURALI

CAPO I

Attività

Sezione I – Titoli abilitativi

Articolo 12

Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle 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 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo e, pertanto, rientrano nell'attività edilizia libera:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi e, che siano eseguite in aree esterne al centro abitato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc;⁷
 - g) l'installazione di bomboloni per gas domestico e relative opere di supporto e recinzione inferiori a 1.000 mc;
 - h) l'installazione di silos in vetroresina per attività agricole inferiori a 10 mc;
 - i) l'installazione di camini, forni e barbecue esterni fissi in muratura o metallici, che occupino una superficie in pianta inferiore a due metri quadri ed abbiano un'altezza inferiore a due metri, purché rispettino le norme del Codice civile;
 - j) l'installazione delle antenne e/o parabole con supporti fissi e con diametro inferiore ad un metro;
 - k) l'installazione di manufatti pertinenziali, quali: gazebo, pergolati, di legno o metallo o similari, destinati a ricovero attrezzi da giardino, ad attività ludico-domestiche, ecc. che occupino una superficie in pianta inferiore a 6,00 metri quadri ed abbiano un'altezza in gronda non superiore a due metri ed in colmo non superiore a metri 2,20.

⁷ Cfr art. 17 D.Lgs. n. 128/2006.

Articolo 13

Attività soggette a Comunicazione

1. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui all'articolo 12 (Attività edilizia libera), comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo Sportello unico per l'edilizia, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 4 (Manutenzione straordinaria) del presente Regolamento, nei limiti fissati dell'articolo 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - 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 permeabilità⁸ ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) gli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili elencati al punto 3.1 (Interventi in Edilizia Libera soggetti a Comunicazione di inizio lavori) della D.G.R. 18 aprile 2012 n. IX/3298⁹ e s.m., con esclusione delle eventuali opere per la connessine alla rete elettrica, che sono autorizzate separatamente con le procedure previste dalla Legge regionale 16 agosto 1982, n. 52 e s.m.;
 - e) l'attrezzatura delle aree ludiche senza fini di lucro e degli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - f) gli impianti costituiti da pannelli solari termici, al servizio degli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m., installati in aderenza o ad integrazione dei tetti di edifici esistenti, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora, la loro superficie non superi quella del tetto su cui vengono installati;
 - g) gli impianti costituiti da pannelli solari termici, al servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del perimetro dei Nuclei di antica formazione (Centro storico – Nuclei antichi – Edifici di pregio e valore in zona agricola), installati su edifici esistenti o loro pertinenze, ivi inclusi i rivestimenti delle pareti esterne agli edifici medesimi, aventi una capacità di generazione compatibile col regime di scambio sul posto;
 - h) gli impianti di produzione di energia termica da fonti rinnovabili diversi da quelli individuati dalle precedenti lettere f) e g), realizzati negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi e destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria per l'utilizzo dei medesimi edifici;

⁸ Vedi art. 4, comma 3, lett. e) N.T.A. Piano delle Regole (Af-Area filtrante).

⁹ Vedi estratto allegato – D.G.R. 18 aprile 2012 n. IX/3298

- i) gli interventi di riqualificazione energetica e di risanamento dall'amianto, connessi a funzioni residenziali¹⁰.
 - j) 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.¹¹
2. Sono altresì soggetti a comunicazione, da parte dell'interessato all'amministrazione comunale:
- a) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria; sono esclusi da tale facoltà i mutamenti di destinazione d'uso identificati al successivo articolo 14 (Attività subordinate a permesso di costruire), comma 1, lettera c) e d) del presente regolamento.

Articolo 14

Attività subordinate a Permesso di costruire

1. Fatto salvo quanto disposto dai precedenti articoli 12 (Attività edilizia libera), 13 (Attività soggette a comunicazione) e dai successivi articoli 15 (Attività subordinate a D.I.A.), 16 (Attività subordinate a S.C.I.A.) e 17 (Attività subordinate a P.A.S.), tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati a Permesso di costruire, compresi:
- a) gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all'agricoltura;
 - b) i mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, attuati con opere edilizie, che in base alle norme del P.G.T., comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale;
 - c) i mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali;
 - d) i mutamenti di destinazione d'uso d'immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati ad adibire i medesimi immobili a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, che comportino un aumento od una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale.

Articolo 15

Attività subordinate a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

1. Tutti gli interventi subordinati a Permesso di costruire, di cui al precedente articolo 14 (Attività subordinate a permesso di costruire), ad esclusione di quelli identificati al successivo articolo 16 (Attività subordinate a S.C.I.A.), possono essere attuati mediante denuncia di inizio attività, inoltrata al Comune. Sono esclusi da tale facoltà i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali,

¹⁰ Art. 19 – L.r. 18 aprile 2012, n. 7.

¹¹ Art. 13-bis, comma 1, lettera a) – Legge 7 agosto 2012, n. 134 – vedi anche art. 38, comma 3, lettera c) del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con mod. dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133.

nonché gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati ad uso agricolo nelle aree destinate all'agricoltura.

2. Si possono attuare mediante D.I.A., anche:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici relativi ad edifici esistenti che ricadono in aree destinate all'agricoltura;¹²
 - b) gli interventi per la realizzazione di edifici di piccole dimensioni destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto d'impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.¹³

Articolo 16

Attività subordinate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

1. In alternativa al Permesso di costruire, di cui al precedente articolo 14 (Attività subordinate a permesso di costruire), possono essere attuati mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia, i seguenti interventi:
 - a) di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero, eccedenti alla previsione di cui al precedente articolo 13 (Attività subordinate a comunicazione), comma 1, lettera a);
 - b) di restauro e risanamento conservativo;
 - c) di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nei Nuclei di antica formazione (Centro storico – Nuclei antichi – Edifici di pregio e valore in zona agricola), comportino mutamenti di destinazioni d'uso;
 - d) di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
 - e) di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
 - f) la posa di infrastrutture per telecomunicazioni elettroniche¹⁴.

Articolo 17

Attività subordinate a Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.)

1. Gli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili elencati al punto 3.3 e 3.4 (Interventi soggetti a Procedura Abilitativa Semplificata) della D.G.R. 18 aprile 2012 n. IX/3298¹⁵ e s.m., non ricadenti

¹² Art. 62 – comma 1 - L.r. 11 marzo 2005, n. 12.

¹³ Art. 62 – comma 2 - L.r. 11 marzo 2005, n. 12.

¹⁴ Art. 45 _ L.r. 14 aprile 2012, n. 7.

¹⁵ Vedi estratto allegato – D.G.R. 18 aprile 2012 n. IX/3298

fra quelli considerati attività soggette a comunicazione, identificati al precedente articolo 13 (Attività soggette a comunicazione), comma 1, lettera d), sono attuati ed attivati mediante Procedura Abilitativa Semplificata inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia.

2. Ai sensi del punto 11.3 delle Linee Guida Nazionali¹⁶, sono realizzabili mediante Procedura Abilitativa Semplificata, oltre agli impianti di cui al comma 1, anche le eventuali opere per la connessione alla rete elettrica, per le quali si applica quanto indicato nel punto 2.3 della medesima D.G.R. n. IX/3298/2012.

Articolo 18

Attività subordinate ad Autorizzazione paesaggistica ed Autorizzazione per interventi edilizi su beni culturali

1. Secondo quanto prevedono la parte II e III del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m., nonché l'art. 82 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12, per gli interventi da eseguirsi su immobili vincolati, il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.
2. Non sono soggetti a preliminare autorizzazione paesaggistica gli interventi elencati all'articolo 149 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

¹⁶ Vedi D.M. 10 settembre 2010.

CAPO II
L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 19

*Provvedimenti abilitativi,
Comunicazione di Inizio Lavori per attività di Edilizia
Libera,
Denuncia di Inizio Attività,
Segnalazione Certificata di Inizio Attività,
Procedura Abilitativa Semplificata*

1. Sono legittimati a presentare domanda di provvedimento abilitativo (Permesso di costruire), nonché a presentare la comunicazione di inizio lavori per attività di edilizia libera (C.I.L.E.L.), denuncia di inizio attività (D.I.A.), la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), la procedura abilitativa semplificata (P.A.S.), i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari, che possono esprimere il Loro consenso anche mediante delega al comproprietario firmatario;
 - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 C.C.;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - o) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - q) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio
 - r) il proponente dell'impianto, nel caso di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonte rinnovabile (impianti FER);
 - s) il legale rappresentante dell'impresa qualora proprietaria dell'immobile, ovvero, nel caso in cui in base a contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario dell'immobile stesso, di eseguire interventi edilizi; oppure, l'Agenzia per le imprese, qualora il legale rappresentante

dell'impresa intenda avvalersene, ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

2. I soggetti legittimati a presentare:
 - a) istanze per i provvedimenti abilitativi,
 - b) denuncia di inizio attività,
 - c) segnalazione certificata di inizio attività,
 - d) procedura abilitativa semplificata,sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo articolo 20 (Autorizzazione Paesaggistica ed Autorizzazione per interventi edilizi su beni culturali).
3. Nelle aree destinate all'agricoltura, per tutte le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, sono legittimati a presentare istanze o procedure abilitative:
 - a) l'imprenditore agricolo professionale,
 - b) il titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola, per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli,
 - c) i soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della Legge 10 maggio 1976, n. 352 ed all'articolo 8, numero 4) della L.r. 19 novembre 1976 n. 51, limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata a quest'ultima.

Articolo 20

Autorizzazione paesaggistica

Autorizzazione per interventi edilizi su beni culturali

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, nonché di autorizzazione per interventi edilizi su beni culturali, secondo quanto prevedono la parte II e III del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m., nonché l'articolo 82 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

Articolo 21

Piani attuativi

ed

Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. Per la presentazione della proposta di piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati, rappresentanti la

maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio, ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 1° agosto 2002, n. 166. Nel caso un immobile sia solo parzialmente interessato dal piano attuativo, quest'ultimo concorrerà alla quota di valore escludendo la parte rimanente.

4. In attuazione dei contenuti del documento di piano, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio od associati tra loro. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento, quando detengano la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati, in base al relativo imponibile catastale, risultante al momento della presentazione della proposta di programma e salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di formazione del comparto edificatorio.

Articolo 22

Certificati di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità, ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Sezione II – Contenuti dell'istanza o dell'autocertificazione

Articolo 23

Procedimento per la comunicazione di opere edilizie ed impiantistiche

1. Il soggetto legittimato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia una comunicazione con la quale dà notizia che, contestualmente al deposito della stessa, inizia i lavori relativi ad opere od impianti elencati al precedente articolo 13 (Attività soggette a comunicazione) del presente regolamento; ad esclusione delle attività indicate alla lettera f), alla comunicazione dovranno essere allegate eventuali autorizzazioni obbligatorie ai sensi delle normative di settore che non siano di competenza del Comune. Inoltre, alle attività indicate alle lettere a), g), h), i) e j) dovrà essere allegata una relazione provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un professionista abilitato; limitatamente agli interventi di cui alle attività indicate alla lettera j), sono altresì trasmesse le dichiarazioni di conformità, da parte dell'Agenzia per le imprese, di cui al successivo articolo 81 del presente regolamento, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalle disposizioni vigenti.
2. La comunicazione 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 comunicazione in base allo statuto od a specifico atto deliberativo da indicare nella comunicazione stessa;

- b) numero di codice fiscale di colui che dà la comunicazione;
 - c) estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione dei lavori;
per le attività indicate alle lettere a), g), h), i) e j) dell'articolo 13 (Attività soggette a comunicazione) del presente regolamento,
 - e) generalità del professionista, con relativo codice fiscale, nonché degli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale;
 - f) generalità dell'imprenditore che è stato incaricato dell'esecuzione dei lavori;
 - g) sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.
3. Il professionista, nella relazione, deve:
- a) autocertificare di essere abilitato alla progettazione, indicando gli estremi dell'iscrizione al Collegio o all'Ordine professionale di appartenenza;
 - b) dichiarare di non avere rapporti di dipendenza con l'Impresa né con il Committente;
 - c) descrivere analiticamente le opere da compiersi;
 - d) asseverare, sotto la propria responsabilità, che i lavori da compiersi:
 - sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi comunali vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
 - che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
4. Ad esclusione delle attività indicate alla lettera f) del precedente articolo 13 (Attività soggette a comunicazione), per tutte le attività soggette a Comunicazione riguardanti immobili soggetti a vincoli, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m., dovrà essere allegata l'Autorizzazione di cui al precedente articolo 20 (Autorizzazione paesaggistica – Autorizzazione per interventi edilizi su beni culturali).
5. Per tutte le attività soggette a Comunicazione non riguardanti immobili soggetti a vincoli, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m., dovrà altresì essere allegata una dichiarazione del soggetto legittimato, di cui al comma 1, che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m..

Articolo 24

Domanda di permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire, redatta in bollo, indirizzata allo Sportello unico per l'edilizia, deve contenere tutti i seguenti dati ed indicazioni:
- 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 od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) descrizione sommaria dell'intervento;
 - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

- e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - dalla eventuale consistenza;
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli archeologici, culturali, paesaggistici, ambientali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - f) i nominativi del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, ovvero l'impegno a comunicarli allo sportello unico prima dell'inizio dei lavori;
 - g) indicazione delle caratteristiche tipologiche dell'intervento in progetto e dell'eventuale gratuità od onerosità del medesimo;
 - h) l'eventuale disponibilità ad assumere l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;
 - i) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - j) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e soprelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

Articolo 25

Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività

1. Il soggetto legittimato presenta allo Sportello unico per l'edilizia nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita denuncia, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato, dal progettista e dall'impresa affidataria, nella quale vanno descritte le opere che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
- a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) numero del codice fiscale del dichiarante;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - dell'eventuale consistenza dell'immobile;
 - di eventuali vincoli archeologici, culturali, paesaggistici, ambientali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;

- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
 - i) indicazione delle caratteristiche tipologiche dell'intervento in progetto e dell'eventuale gratuità od onerosità del medesimo;
 - j) l'eventuale disponibilità ad assumere l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;
2. La denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 26

Modalità di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività

1. Il soggetto legittimato presenta allo Sportello unico per l'edilizia nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente¹⁷, apposita segnalazione certificata, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato, dal progettista e dall'impresa affidataria, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la segnalazione certificata in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella segnalazione stessa;
 - b) numero del codice fiscale del dichiarante;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli archeologici, culturali, paesaggistici, ambientali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) titolo che legittima il dichiarante a presentare la segnalazione certificata di inizio attività;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La segnalazione certificata deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

¹⁷ Vedi art. 23, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e) della Legge n. 134/2012.

Articolo 27

Modalità di espletamento della Procedura Abilitativa Semplificata

1. Il soggetto legittimato presenta allo Sportello unico per l'edilizia nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato, dal progettista e dall'impresa affidataria, nella quale vanno descritte le opere edilizie ed impiantistiche che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio, ecc.) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata ad espletare la procedura abilitativa in base allo statuto od a specifico atto deliberativo da indicare nella dichiarazione stessa;
 - b) numero del codice fiscale del dichiarante;
 - c) generalità del progettista abilitato, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli archeologici, culturali, paesaggistici, ambientali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la segnalazione certificata di inizio attività;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La dichiarazione deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 28

Domanda di Autorizzazione paesaggistica o per interventi edilizi su beni culturali

1. I soggetti legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, ovvero di autorizzazione per interventi edilizi su beni culturali, devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;

- d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - e) specificazione della natura del vincolo;
 - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi regionali;
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 29

*Proposte di piani attuativi di iniziativa privata
ed
Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)*

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata o di atti di programmazione negoziata (P.I.I.), redatta in conformità ai modelli predisposti dall'Amministrazione comunale ed alla stessa indirizzata per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, deve contenere tutti i dati richiesti negli stessi modelli ed in particolare deve per lo meno indicare:
- a) generalità del proponente, nel caso di soggetto collettivo (società o ente) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente/proponente;
 - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - dell'ambito territoriale in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli archeologici, culturali, paesaggistici, ambientali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata o di Atti di programmazione negoziata (P.I.I.);¹⁸
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.
2. La proposta/domanda di autorizzazione deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

¹⁸ L'Amministrazione comunale ha facoltà di richiedere anche l'indicazione dei soggetti controinteressati, titolari di diritti reali su beni confinanti e risultanti da registrazioni catastali, ove esistenti.

Articolo 30

Interventi precedenti e relativi titoli

1. La domanda, la denuncia, la segnalazione certificata o la comunicazione devono riportare l'indicazione di eventuali precedenti interventi sugli stessi immobili, con gli estremi dei relativi titoli autorizzativi. Quando l'intervento è ricompreso in un piano attuativo od atto di programmazione negoziata approvati, devono essere indicati anche i relativi estremi di approvazione.

Articolo 31

Richiesta di certificati di agibilità

1. La domanda di certificato di agibilità deve indicare:
 - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;¹⁹
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
 - d) ubicazione, estremi catastali e destinazioni d'uso dell'immobile interessato;
 - e) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - f) estremi di avvenuto pagamento del contributo di costruzione, qualora dovuto;
 - g) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze od alle autocertificazioni

Articolo 32

Documenti ed elaborati da allegare alle procedure abilitative

1. Alla istanza di permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività, alla segnalazione certificata di inizio attività, alla procedura abilitativa semplificata ed alla proposta di piano attuativo e di programmazione negoziata di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione indicata nei successivi articoli del presente regolamento, che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento e nel numero di copie indicate nei relativi modelli.

¹⁹Nel caso in cui il richiedente non abbia residenza o sede nel territorio del Comune è obbligatorio che la domanda contenga elezione di domicilio nel territorio del Comune. L'elezione di domicilio deve riguardare la comunicazione e la notificazione di tutti gli atti del Comune conseguenti o comunque connessi alla presentazione della domanda di certificato di agibilità.

2. Il titolo legittimante l'istanza, la denuncia, la segnalazione certificata, la procedura abilitativa, la proposta di piano attuativo e di programmazione negoziata di iniziativa privata, è oggetto di autocertificazione.

Articolo 33

Relazione illustrativa generale

1. Ogni progetto di opera edilizia²⁰ deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa generale, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazione di comfort attesi (efficienza energetica).
2. I paragrafi della relazione dovranno:
 - a) descrivere il sito e la sua collocazione nel contesto architettonico-ambientale;
 - b) illustrare il tipo d'intervento, la/e destinazione/i d'uso e le modalità di attuazione;
 - c) riportare i requisiti urbanistici, paesaggistici ed eventuali correlati vincoli e condizioni;
 - d) evidenziare i caratteri compositivi ed ambientali dell'intervento, con riferimento all'intorno, alla sua armonizzazione con le eventuali preesistenze od alla riqualificazione del contesto, qualora privo di valenze-decoro;
 - e) descrivere le opere di urbanizzazione esistenti e previste (viabilità, sottoservizi, ecc.);
 - f) esporre in dettaglio il calcolo dei parametri di progetto (volumi, superfici, ecc.);
 - g) dimostrare la conformità a tutti i parametri urbanistico-edilizi, igienico-sanitari e normativi previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e dai regolamenti, sia vigenti che eventualmente adottati.
3. Nel caso di attività relative ad insediamenti produttivi a destinazione agricola, artigianale, industriale, commerciale, andrà aggiunto un paragrafo che descriva il ciclo produttivo, specificando nel dettaglio: lavorazioni svolte (attuali e previste), il numero di addetti impiegati, depositi e stoccaggi, tipo e numero di macchine/attrezzature (attuali e previste), materie prime, ausiliarie, intermedie e prodotti finiti, rifiuti, modalità di movimentazione dei materiali e quant'altro richiesto dalle specifiche norme che regolano la materia.
4. Ogni progetto di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata (P.I.I.), deve essere corredato da una relazione illustrativa generale, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione della proposta e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare le opere di urbanizzazione previste e gli impegni assunti dalle proprietà proponenti.
5. I paragrafi della relazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata (P.I.I.) dovranno, di massima:
 - a) elencare gli elaborati prodotti ed illustrarne il contenuto,
 - b) descrivere l'inquadramento territoriale,

²⁰ Compresi i correlati impianti, anche se realizzati autonomamente ed in tempi successivi.

- c) illustrare gli aspetti dimensionali e normativi del comparto d'intervento, con riferimento a quelli degli strumenti urbanistici sovra-ordinati, sia vigenti che adottati,
 - d) esporre le scelte progettuali (criteri d'impostazione urbanistico-edilizia e delle opere di urbanizzazione),
 - e) descrivere le caratteristiche costruttive e dimensionali delle opere di urbanizzazione esistenti e previste, fissando i relativi tempi e modalità di attuazione,
 - f) elencare gli obblighi e gli oneri a carico dei proponenti.
5. Alla relazione di cui ai commi 4 e 5, andranno allegate eventuali norme di attuazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata (P.I.I.).

Articolo 34

Relazioni specialistiche

1. Qualora il progetto dell'opera lo richieda, andranno allegate:
 - a1) relazione tecnica ex articolo 28 – comma 1 – Legge 9 gennaio 1991, n. 10 (norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale);
 - a2) relazione tecnica ex articolo 2 – comma 4 - L.r. 20 aprile 1995, n. 26 e s.m. (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali ed orizzontali, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica);
 - a3) relazione sui requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5 dicembre 1997) (per edifici adibiti a civile abitazione – autocertificazione di tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento – Legge 12 luglio 2011 n. 106);
 - a4) relazione paesaggistica (D.P.C.M. 12 dicembre 2005 – articolo 146 del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.);
 - a5) relazione paesaggistica semplificata (art. 2 - D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139);
 - a6) relazione tecnica ex art. 5 – comma 4 – D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento d'attuazione Legge 2 dicembre 2005, n. 248 “Riordino delle disposizioni in materia di attività d'installazione degli impianti all'interno degli edifici”);
 - a7) relazione ex art. 6 – comma 2 – D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/Ce sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);

Articolo 35

Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di facilitare l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme regolamentari ed urbanistiche, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità devono essere rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.), sia nella descrizione dei materiali impiegati.

2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati, in particolare:
 - le quote interne, esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico devono essere chiaramente leggibili ed identificabili (monografie punti fissi con foto);
 - le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici ed i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto.
3. Qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si farà riferimento alla quota numerica.
4. Tutti gli elaborati grafici devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere nel modulo di testata: l'indicazione del tipo d'intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del committente, del proprietario, del progettista (con timbro professionale) e la data.
5. Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto originale e stato di progetto variato, sulle quali devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni).
6. Tutti gli elaborati progettuali devono essere presentati anche su Cd-Rom non riscrivibile, con file in formato non modificabile. Qualora detti elaborati riguardino opere di urbanizzazione, al termine dei lavori, dovranno essere consegnati anche i file del "costruito" (as-built) in formato vettoriale (DWG/DXF/GIS).

Articolo 36

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione degli elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano od extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito d'intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:200 o 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani o di modeste dimensioni) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - b) presenze naturalistiche ed ambientali (evidenziando eventuali correlati vincoli di tutela);
 - c) alberature esistenti con circonferenza al tronco di almeno 65 cm misurata a 130 cm dal suolo, con l'indicazione delle relative specie;
 - d) eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi dai confini comuni, altezze e destinazioni d'uso;

- e) eventuali impianti di rete (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative aree di rispetto;
 - f) rilievo fotografico a colori dell'aerea e del suo contesto (fotogrammi minimo 10x15).
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere un progetto planimetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con:
- a) l'indicazione dei limiti di proprietà e del perimetro dell'ambito d'intervento;
 - b) l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche del suolo, evidenziando eventuali movimenti di terra (sbancamenti e riporti), sistemazioni delle aree scoperte, indicando e quantificando le superfici impermeabili e quelle drenanti (viabilità con tipologia delle relative pavimentazioni, giardini, ecc.);
 - c) la simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nell'esistente, in ambiti di tutela, ovvero, nel caso d'interventi di forte impatto per le dimensioni dell'opera in progetto.

Articolo 37

Permesso di costruire

1. A corredo della domanda di permesso di costruire per **nuove costruzioni in aree libere**, devono essere presentati i seguenti elaborati:
- a) relazione illustrativa generale, redatta secondo i requisiti minimi indicati nel precedente articolo 33 (Relazione illustrativa generale) del presente regolamento;
 - a1) relazione sui requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5 dicembre 1997) ovvero, nei casi consentiti, autocertificazione di tecnico abilitato;
 - a2) ove necessario, relazione tecnica (ex art. 2 - L.r. 20 aprile 1995, n. 26 e s.m.);
 - b) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento;
 - c) estratto dello strumento urbanistico generale vigente e/o adottato preferibilmente nella stessa scala dell'estratto di mappa;
 - d) tavole grafiche riportanti:
 - d1) il rilievo plano-altimetrico quotato, in scala 1:200 o 1:500, dell'area d'intervento, della viabilità completa dei relativi sottoservizi, nonché delle aree confinanti, con indicazione delle sagome degli edifici contigui delle loro altezze e destinazioni d'uso, delle consistenze arboree presenti con circonferenza del tronco di almeno 65 cm. misurata a 130 cm dal suolo; inserendo l'ingombro dell'edificio in progetto con indicate: le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici fronteggianti, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione (superfici pavimentate e drenanti), delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi; la tabella dei parametri dimensionali del progetto (superfici, volumi, ecc.) e la verifica della rispondenza agli indici edilizi degli strumenti urbanistici di riferimento, generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, eventuali aree vincolate;

- d2) lo schema di fognatura – progettata secondo le indicazioni del Regolamento di fognatura comunale vigente – indicando i relativi recapiti;
 - d3) le piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate, in scala 1:100 o 1:200, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, delle superfici utili (distinte in Su, Snr, Sn, Sa – D.M. 10 maggio 1977), dei rapporti aero-illuminanti;
 - d4) delle sezioni significative (almeno una in corrispondenza del vano scala, ove previsto) e di tutti i prospetti quotati e preferibilmente nella stessa scala delle piante, con indicazione delle altezze utili dei piani, dei parapetti, dei davanzali e delle architravi dei serramenti, degli sporti delle gronde;
 - d5) la dimostrazione grafica e le tabelle numeriche relative al calcolo delle superficie e dei volumi dichiarati ai fini delle verifiche urbanistiche e del calcolo degli oneri;
 - d6) la dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, circa l'adattabilità, la visitabilità e l'accessibilità delle unità immobiliari (L.n. 13/1989 e L.r.n. 6/1989);
 - d7) la dimostrazione grafica delle predisposizioni atte a prevenire i rischi di caduta dall'alto (Titolo III° - R.L.I.), con collegato fascicolo tecnico dell'opera;
 - d8) la dimostrazione dei requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte taglia-fuoco, estintori, ecc.), qualora la dimensione o la destinazione d'uso dell'opera lo richieda;
 - e) documentazione fotografica relativa all'immobile ed al contesto, con estratto indicante i punti di ripresa;
 - f) autorizzazione della Provincia all'infissione del pozzo, ovvero copia della richiesta presentata alla Provincia.
2. A corredo della domanda di permesso di costruire per **interventi su edifici esistenti**, gli elaborati sopra elencati, devono essere integrati come segue:
- g) tavole grafiche riportanti:
 - g1) il rilievo plano-altimetrico quotato deve restituire anche la sagoma dell'edificio esistente, con campitura di colore rosso per eventuali parti in ampliamento e di colore giallo per eventuali porzioni in demolizione;
 - g2) rilievo delle piante relative a tutti i piani dell'esistente, compreso quello di copertura, debitamente quotate, in scala 1:100 o 1:200, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, delle superfici utili (distinte in Su, Snr, Sn, Sa), dei rapporti aero-illuminanti;
 - g3) tavola comparativa tra stato di fatto e di progetto, riportando con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
3. A corredo della domanda di permesso di costruire per **interventi di restauro/risanamento conservativo** su edifici dichiarati d'interesse culturale (D.Lgs. n. 42/1004 s.m.), gli elaborati elencati ai precedenti commi 1, 2 e 3, devono essere integrati come segue:
- h) la relazione illustrativa generale di cui al comma 1, lettera a) deve essere integrata con un'ampia descrizione delle caratteristiche strutturali e materiche del manufatto, delle eventuali stratificazioni/lesioni, nonché delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare nelle opere di restauro/risanamento conservativo;

- i) tavole grafiche riportanti:
 - i1) la rappresentazione dello stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo geometrico, materico e strutturale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati direttamente o indirettamente dagli interventi, comprese le parti interrate, la copertura e le eventuali pertinenze; inoltre, ogni elemento rilevante dal punto di vista naturalistico, storico ed artistico deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore;
 - i2) le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, delle modanature, dei marcapiani e di altri eventuali elementi architettonici rilevanti, nonché di eventuali lesioni ed incoerenze materiche; possibili sovrapposizioni stratigrafiche, ecc.;
 - i3) le sezioni devono rappresentare in modo preciso e significativo la tipologia costruttiva del manufatto.
4. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- a) autocertificazione relativa al titolo che abilita alla richiesta, con allegata copia del documento d'identità;
 - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile interessato;
 - c) estratto della tavola di azionamento degli strumenti urbanistici di riferimento, generali ed attuativi, vigenti e/o adottati, con evidenziato l'ambito d'intervento;
 - d) modello debitamente compilato per la determinazione del contributo di costruzione, suddiviso tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (se dovuto); per immobili a destinazione residenziale, distinta delle Su e delle Snr; per immobili a destinazione commerciale e per operazioni su edifici esistenti, computo metrico estimativo del costo dell'intervento riferito ai prezzi del bollettino della C.C.I.A.A.;
 - e) dichiarazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso di interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica che tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali; in alternativa, richiesta di parere igienico-sanitario indirizzato al competente Servizio A.S.L.;
 - f) se necessario, richiesta di autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici in caso di immobile assoggettato a vincolo archeologico;
 - g) se necessario, richiesta di autorizzazione rilasciata ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 e s.m. in caso di immobile assoggettato a vincolo culturale o paesaggistico;
 - h) se necessario, richiesta di parere di conformità indirizzato al competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - i) se necessario, richiesta di parere indirizzato al competente Servizio A.R.P.A., con allegata inerente documentazione, compresa "Valutazione previsionale dell'impatto acustico ovvero del clima acustico", qualora richieste;
 - l) dichiarazione del progettista che la soluzione progettuale rispetta:
 - le norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche; in alternativa richiesta di deroga se consentita;
 - i requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 05 dicembre 1997 per questa tipologia d'intervento, in relazione alla destinazione d'uso prevista;

- m) dichiarazione congiunta del progettista e del richiedente che le opere da realizzare:
- m1) sono conformi:
- agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, nonché alle relative Norme tecniche,
 - al Regolamento Edilizio e d'Igiene vigenti,
 - ad eventuali altri regolamenti comunali vigenti e non contrastano con quelli adottati,
 - alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, efficienza energetica,
- m2) non ledono alcun diritto di terzi,
- m3) non comportano modifica agli impianti tecnologici, ovvero comportano installazione/ampliamento/modifica degli impianti e pertanto è obbligatorio, ai sensi degli artt. 5, 7 ed 11 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, allegare idonea documentazione a firma degli installatori e/o tecnici abilitati;
- m4) non prevedono la produzione di rocce da scavo, in alternativa, qualora sia prevista la produzione di rocce da scavo,
- a) da sottoporre alle disposizioni in materia di rifiuti di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 s.m., si deve allegare la stima dei quantitativi prodotti, nonché la documentazione prevista dall'articolo 186 del medesimo D.Lgs., indicando l'impianto di destinazione,
 - b) da impiegare ai sensi dell'articolo 186 del medesimo D.Lgs., si deve allegare la documentazione descrittiva dell'utilizzo previsto e della sussistenza dei requisiti stabiliti dal citato articolo;
- n) se necessario, l'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa per la realizzazione o la trasformazione dell'attività d'impresa, da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c) del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora costituita;
- o) esame dell'impatto paesistico del progetto (parte IV N.T.A. del P.T.R. e D.G.R. n. 7/11045 del 08 novembre 2002);
5. A corredo dei permessi di costruire convenzionati va allegata anche un'impegnativa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo, negli specifici casi previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento; assicurando comunque la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.
6. Per gli edifici a destinazione produttiva artigianale ed industriale, commerciale, direzionale ed agricola dovranno, inoltre, essere allegati i fascicoli per ottenere i pareri dei competenti Servizi A.S.L. ed A.R.P.A., contenenti la documentazione indicata dai rispettivi Enti, in relazione alle destinazioni d'uso ed alle attività previste dal progetto.
7. Per le opere da realizzare nelle aree destinate all'agricoltura dovrà essere allegato un atto d'impegno dell'avente titolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, nonché

l'impegno ad istituire un vincolo di non edificazione su tutte le aree computate ai fini edificatori, entrambe da trascriversi sui registri della proprietà immobiliare a cura e spese del titolare del permesso di costruire. Limitatamente ai titolari o legali rappresentanti dell'impresa agricola, dovrà altresì essere allegata specifica certificazione che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa stessa, disposta dall'organo tecnico competente per territorio.

Articolo 38

Denuncia di inizio attività (Super D.I.A.)

1. A corredo delle denunce di inizio attività presentate in alternativa alla richiesta di permesso di costruire (Super D.I.A.), gli elaborati di progetto e la documentazione indicati ed elencati al precedente articolo 37 (Permesso di costruire), devono essere così integrati:
 - a) relazione del professionista, come indicato all'art. 33 (Relazione illustrativa generale), con la quale dovrà descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. ed asseverare che tali opere sono conformi agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati, ai regolamenti comunali ed edilizio vigenti e che, le medesime opere, non sono in contrasto con eventuali strumenti di pianificazione adottati e rispettano le norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti;
 - b) qualora dovuto il contributo di costruzione, copia della ricevuta di versamento alla Tesoreria comunale del contributo, da versare prima dell'effettivo inizio dei lavori; in alternativa, copia della ricevuta del versamento delle aliquote degli oneri di urbanizzazione dovuti prima dell'effettivo inizio dei lavori, in base alla rateizzazione determinata dall'Amministrazione comunale, accompagnata da polizza fidejussoria a garanzia delle restanti quote;
 - c) copia della ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;
 - d) presentazione di eventuale atto unilaterale d'obbligo o d'impegno:
 - d1) nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduto dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti d'impegno comunque denominati (ad esempio: impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti),
 - d2) nei casi in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale; l'atto d'impegno indica la superficie delle suddette aree da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cederle con la loro identificazione ovvero di monetizzarle e sarà accompagnato da fidejussione bancaria o assicurativa del corrispondente importo;

prima dell'effettivo inizio dei lavori:

 - e) copia della notifica preliminare (D.Lgs. n. 81/2008);
 - f) dichiarazione dell'organico medio annuo dell'Impresa affidataria, con allegato D.U.R.C.;

ove previste opere, ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008

 - g) relazione geologica e/o geotecnica,
 - h) denuncia delle opere strutturali in ferro o cemento armato,
 - i) nomina del collaudatore delle opere strutturali in ferro o cemento armato,

ove previste opere, ai sensi della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 (contenimento dei consumi energetici)

l) relazione tecnica e progetto degli impianti (ove prescritto)

ove previste opere, ai sensi della L.r. 27 marzo 2000, n. 17 (risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e lotta all'inquinamento luminoso)

m) relazione tecnica e progetto degli impianti (ove prescritto)

o) ove previsto, modello ISTAT debitamente compilato

Articolo 39

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

2. A corredo delle segnalazioni certificate di inizio attività, devono essere presentati, gli elaborati di progetto e la documentazione indicati ed elencati al precedente articolo 37 (Permesso di costruire), con le integrazioni previste dal precedente articolo 38, per le denunce di inizio attività.
3. L'entità, il contenuto ed il grado di approfondimento degli elaborati, della documentazione e degli allegati, sono correlati alla tipologia dell'intervento previsto e, comunque, devono essere tali da consentire al Responsabile del procedimento, le verifiche e gli accertamenti di cui all'articolo 32 (Documenti ed elaborati da allegare alle procedure abilitative), comma 1.

Articolo 40

Procedure Abilitative Semplificate (P.A.S.)

1. A corredo delle procedure abilitative semplificate, devono essere presentati:
 - c) una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che attesti la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati ed i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - d) gli opportuni elaborati progettuali;
 - e) gli elaborati tecnici per la connessione, redatti dal gestore della rete.
2. Nel caso in cui siano richiesti atti di assenso riguardanti il patrimonio culturale e paesaggistico, l'ambiente, la difesa nazionale, la pubblica sicurezza e l'immigrazione, l'asilo e la cittadinanza, la salute e la pubblica incolumità e tali atti non siano allegati alla dichiarazione di cui al precedente comma 1 - lettera a), devono essere allegati anche gli elaborati tecnici richiesti dalle specifiche norme di settore.

Articolo 41

Certificati di agibilità

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i documenti riportati di seguito:
 - richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto, ovvero, copia della dichiarazione già presentata per l'iscrizione in catasto;
 - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori di conformità dell'opera al progetto approvato,

nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

- dichiarazione della Impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 1 della Legge 9 gennaio 1990 n. 10 e s.m., ovvero, il certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora, la dichiarazione di conformità degli impianti;
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;
- dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori attestante il rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di tutela dell'inquinamento e delle specifiche norme per il tipo di intervento realizzato,
- certificato di collaudo (amministrativo) finale da parte del progettista o di altro tecnico abilitato con quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- certificato di collaudo statico, o dichiarazione di avvenuto deposito dello stesso presso il comune in data _____ al prot. n. _____, ovvero, dichiarazione che certifichi l'idoneità statica dell'immobile a seguito delle opere eseguite,
- dichiarazione redatta da Tecnico abilitato con la quale si attesta che le opere sono state realizzate nel rispetto delle Leggi nazionale n. 13/1989 e regionale n. 6/1989, inerenti le disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche,
- dichiarazione congiunta del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice di conformità dei lavori eseguiti ai progetti di isolamento ed alla relazione depositata ai sensi della Legge 9 gennaio 1990 n. 10 e s.m. o, in alternativa, dichiarazione che i lavori eseguiti erano esonerati da tale adempimento,
- attestato di certificazione energetica, redatto da soggetto certificatore,
- dichiarazione congiunta del richiedente il certificato di agibilità e del direttore dei lavori attestante il rispetto della normativa nazionale e regionale in materia di isolamento acustico (D.P.C.M. 5 dicembre 1998 e L.r. 10 agosto 2001 n. 13), nonché dal regolamento acustico comunale;
- dichiarazione congiunta del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice attestante che gli indici di valutazione di isolamento acustico, dedotti dai parametri individuati, secondo le prescrizioni del Regolamento d'igiene e misurati in opera, da tecnico competente in acustica ambientale, rispettano i limiti fissati dalle disposizioni vigenti in materia;
- per gli interventi inseriti in piani attuativi o atti di programmazione negoziata a destinazione residenziale, dichiarazione congiunta del richiedente il certificato di agibilità e del direttore dei lavori attestante che l'intervento rispetta quanto stabilito dalla relazione previsionale di clima acustico allegata al piano od al programma, non essendo intervenute modifiche alla situazione valutata, oppure, dichiarazione, redatta da tecnico competente in acustica ambientale, che le modifiche intervenute non sono significative dal punto di vista acustico, oppure, l'intervento rispetta quanto stabilito dalla nuova relazione previsionale di clima acustico;
- copia di autorizzazione allo scarico di acque reflue nella rete fognaria comunale (o consortile);

- copia di autorizzazione allo scarico di acque reflue in letti assorbenti per gli insediamenti isolati sprovvisti di fognatura;
- copia di autorizzazione allo scarico di acque sul suolo o in corpo idrico superficiale, rilasciata dalla Provincia per gli insediamenti isolati sprovvisti di tombinatura o fognatura;
- copia del certificato di potabilità dell'acqua o, in alternativa, dichiarazione di allacciamento all'acquedotto comunale (o consortile);
- copia del Certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, quando trattasi di attività soggetta ai controlli di prevenzione incendi di cui ai DD.MM. 16 febbraio 1982 e seguenti, o in alternativa, copia della presentazione della S.C.I.A. inoltrata al medesimo Comando, ovvero, dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità con la quale si esclude che nell'immobile verranno esercitate attività soggette al C.P.I.;
- copia del fascicolo con le caratteristiche dell'opera, di cui all'allegato XVI del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.;
- copia del Certificato di collaudo dell'impianto di riscaldamento secondo le specifiche previste dalle normative vigenti;
- copia della Denuncia all'I.N.A.I.L. (ex I.S.P.E.S.L.) degli impianti di riscaldamento ad acqua calda serviti da generatori di calore di potenza >35kW, secondo quanto previsto dal D.M. 1 dicembre 1975, aggiornato con le specifiche tecniche contenute nella Raccolta R 2009;
- copia Dichiarazioni di conformità degli impianti (gas combustibile, riscaldamento/climatizzazione, idrico-sanitario, antincendio), come previsto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, o, in alternativa, dichiarazione congiunta del richiedente e del direttore dei lavori che attesti l'assenza d'impianti alimentati a gas combustibile, di riscaldamento/climatizzazione, idrico-sanitario, antincendio;
- attestazione di messa in esercizio di ascensori, montacarichi, ecc.;
- dichiarazione di tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione dei lavori d'impianti elettrici attestante la realizzazione dell'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche, o, in alternativa, dichiarazione del richiedente e del direttore dei lavori attestante la non obbligatorietà della presentazione del progetto e della realizzazione di tale impianto;
- copia autorizzazione della Provincia di Mantova all'installazione di pozzo per l'approvvigionamento idrico destinato al consumo umano;

Articolo 42

Autorizzazione paesaggistica

ed

Autorizzazione paesaggistica semplificata

1. Per la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica si rimanda a quanto indicato nel D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e nell'appendice "A" della Deliberazione di Giunta Regionale n. IX/2727 del 22 dicembre 2011, che oltre ad esporre le finalità i contenuti ed i criteri per la redazione della relazione paesaggistica, elencano la documentazione tecnica minima da predisporre.

2. Per gli interventi di lieve entità soggetti ad autorizzazione semplificata, individuati nell'allegato 1 del Regolamento approvato con D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139, secondo quanto già stabilito dal D.P.C.M. 12 dicembre 2005, alla relazione paesaggistica semplificata con i contenuti indicati dall'articolo 2, comma 1 del predetto regolamento, va allegato un elaborato con i contenuti della scheda riportata in appendice del predetto D.P.C.M..

Articolo 43 *Piani attuativi*

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30267 del 25 luglio 1997, pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997 - Supplemento ordinario, nonché a quanto previsto dagli articoli 9 e 10 della normativa generale e di dettaglio del Documento di Piano.²¹
2. Nel caso di piani attuativi convenzionati, deve essere allegato anche lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività (super D.I.A.), relativamente agli interventi contemplati dai piani medesimi, che deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, comunque non superiori a dieci anni, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per le attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati, corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti il piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa delibera comunale;
 - c) altri accordi convenuti tra i contraenti, secondo criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

²¹ Cfr. art. 9 "Le misure di mitigazione" ed art. 10 "Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica e di integrazione paesistica".

Articolo 44

Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)

1. La documentazione minima da allegare alle proposte di atti di programmazione negoziata (P.I.I.), va indicata con apposita delibera della Giunta comunale, in assenza della quale si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/44161 del 9 luglio 1999 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della Legge regionale 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati di intervento" – Approvazione circolare esplicativa).
2. Nei casi in cui il programma integrato di intervento comporti variante urbanistica, dovrà essere allegata specifica perizia geologica sulla fattibilità dell'intervento proposto in variante, che dimostri altresì la necessità o meno di interventi, ai sensi del D.M. 25 ottobre 1999, n. 471 e s.m. (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati).
3. Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel programma integrato di intervento, rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del D.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo in materia di V.I.A. regionale), dovrà essere allegato l'apposito studio previsto dal D.P.R. medesimo, per l'espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale ovvero di preliminare verifica di relativa necessità.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 45

Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi degli atti che sostituisce.
2. In particolare, si fa ricorso all'istituto dell'autocertificazione per quanto concerne, il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche o quant'altro risulti da atti pubblici, per i quali sarà sufficiente indicarne gli estremi.
3. Gli organi preposti potranno eseguire controlli della veridicità.

Articolo 46

Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, ovvero, nei casi in cui la normativa vigente preveda l'acquisizione di atti o pareri di Organi od Enti appositi, oppure l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione

dei casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle 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, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e quelli imposti dalla normativa comunitaria il progettista e/o l'interessato, secondo quanto disposto dalle norme di legge vigenti, possono produrre una asseverazione consistente in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure, fatte salve le verifiche successive degli Organi e delle Amministrazioni competenti.

2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, comunque denominati, deve essere asseverata:
 - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamentari,
 - b) la superficie delle aree da edificare,
 - c) la volumetria dei fabbricati esistenti,
 - d) le distanze di edifici esistenti dai confini,
 - e) i distacchi tra gli edifici,
 - f) l'altezza dei fabbricati,
 - g) il rispetto delle norme igienico-sanitarie previste dal Regolamento edilizio e dal Regolamento d'Igiene,
 - h) il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici.

CAPO III

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 47

Presentazione dell'istanza o del titolo abilitativo autocertificato

1. L'istanza di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica, la comunicazione di cui al precedente articolo 23, la segnalazione certificata o la denuncia di inizio attività, la procedura abilitativa semplificata, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentate personalmente nei giorni e nelle ore previsti dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, ovvero spedite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero, qualora possibile o prescritto, inoltrate per via telematica, allo Sportello unico per l'edilizia corredate dei documenti di cui al Titolo II, Capo II, Sezione II del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto alla successiva Sezione III.
2. In caso di presentazione personale, viene apposto il timbro di protocollo sull'istanza o sul titolo abilitativo autocertificato.

3. Nei casi in cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità d'oltro telematica, la medesima si considera presentata al momento della sua ricezione da parte dell'Amministrazione.²²
4. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
5. L'esame delle pratiche deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della pratica stessa.

Articolo 48

Responsabilità del procedimento

1. Lo Sportello unico per l'edilizia provvede, secondo quanto stabilito dall'articolo 5, comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e disposto dall'articolo 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m., a comunicare all'interessato e ad eventuali contro-interessati facilmente individuabili l'avvio del procedimento.
2. La comunicazione dell'avvio del procedimento deve esplicitare:
 - a) l'oggetto del procedimento;
 - b) le generalità del responsabile dell'istruttoria/procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - c) il soggetto responsabile del procedimento, qualora diverso dal responsabile dell'istruttoria;
 - d) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - e) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento;
 - f) la data entro la quale deve concludersi il procedimento ed i rimedi esperibili in caso d'inerzia dell'amministrazione.
3. La comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento deve essere inoltrata al titolare dell'istanza o del titolo abilitativo autocertificato entro dieci giorni dalla data di presentazione al protocollo d'ingresso della pratica stessa.

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 49

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Procedura Abilitativa Semplificata (P.A.S.)

1. Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione, ovvero, della denuncia di inizio attività, ovvero della documentazione inerente la procedura abilitativa semplificata:
 - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
 - b) accerta che il provvedimento non rientri nei casi di esclusione previsti dalle disposizioni vigenti;

²² Vedi art. 23, comma 1-ter del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e) della Legge n. 134/2012.

- c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione, qualora dovuto.
2. Il dirigente o 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 dal comma 1, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di false attestazioni del Professionista abilitato, informa l'Autorità giudiziaria ed il Consiglio dell'Ordine o del Collegio di appartenenza.
 3. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 2, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, attesta sulla segnalazione, ovvero, sulla denuncia di inizio attività, la chiusura del procedimento.
 4. La realizzazione degli interventi oggetto di segnalazione, ovvero, di denuncia di inizio attività, qualora riguardino **beni culturali** è subordinata al preventivo rilascio della connessa autorizzazione del soprintendente, ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.; pertanto, qualora tale atto non sia favorevole, la segnalazione, ovvero, la denuncia di inizio attività è priva di effetti.
 5. La realizzazione degli interventi oggetto di segnalazione, ovvero, di denuncia di inizio attività, ovvero di procedura abilitativa semplificata, qualora riguardino **beni paesaggistici** sottoposti a specifica tutela e non rientrino tra quelli esclusi, ai sensi dell'articolo 149 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m., è subordinata all'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del medesimo D.Lgs.; pertanto, qualora tale atto non sia favorevole, la segnalazione, ovvero, la denuncia di inizio attività ovvero la procedura abilitativa semplificata, è priva di effetti.
 6. Qualora l'autorizzazione, di cui ai precedenti commi 4 e 5, non sia allegata alla segnalazione, ovvero alla denuncia di inizio attività, ovvero alla procedura abilitativa semplificata, il dirigente o il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, convoca una conferenza di servizi ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1, decorre dall'esito della conferenza ed in caso di esito non favorevole, la segnalazione ovvero la denuncia, ovvero la procedura abilitativa semplificata, è priva di effetti.
 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 segnalazione, ovvero, della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

Articolo 50

Permesso di costruire

1. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'articolo 37 (Permesso di costruire – Sez.III – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze od alle autocertificazioni) del presente regolamento, e comunque entro il termine di quarantacinque (sessanta)²³

²³ 1° termine stabilito dall'art. 38, comma 3 – L.r. n.12/2005 e s.m., 2° termine stabilito dall'art. 20, comma 3 – D.P.R. n. 380/2001, modificato dall'art. 13, comma 2, lettera d) Legge n. 134/2012.

giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e formula una proposta di provvedimento attraverso una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

2. Il responsabile del procedimento, entro quindici (trenta)²⁴ giorni dalla presentazione della domanda, può, per una sola volta, interrompere il termine di cui al comma 1, esclusivamente per richiedere documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine di cui al comma 1 ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
3. Qualora, il responsabile del procedimento, ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità al progetto originario, nello stesso termine del comma 1, può richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato dal responsabile del procedimento,²⁵ ed, 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 1.²⁶ In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, di cui al presente comma 3, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo e l'istanza verrà archiviata.
4. Se entro il termine di cui al comma 1, non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, od è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il dirigente o il responsabile dello Sportello unico indice la Conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.;
5. Conclusa la fase istruttoria della pratica, il responsabile del procedimento, nei casi previsti, sottopone la stessa all'esame della Commissione per il paesaggio e della Commissione edilizia, seguendo le procedure indicate nel presente Regolamento edilizio, per l'espressione dei pareri di competenza.
6. Ottenuto il parere della Commissione per il paesaggio e della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 5, una motivata relazione

²⁴ 1° termine stabilito dall'art. 38, comma 5 – L.r. n.12/2005 e s.m., 2° termine stabilito dall'art. 20, comma 5 – D.P.R. n. 380/2001, modificato dall'art. 13, comma 2, lettera d) Legge n. 134/2012

²⁵ Che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa.

²⁶ Legge n. 106/2011.

- scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento. Tale provvedimento dovrà essere adottato entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, ovvero, dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 4.
7. Qualora la Commissione per il paesaggio e la Commissione edilizia, non si esprimano nel termine di cui al precedente comma 5, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere delle Commissioni stesse e predispone una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
8. La relazione di cui ai precedenti commi 1 e 5 deve contenere:
- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
9. La relazione di cui ai precedenti commi 1 e 5 può essere divisa in tre parti:
- a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
 - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.
10. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 1. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 4, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m., è, ad ogni effetto, titolo di realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza, qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante in motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata Legge n. 241/1990 e s.m..
11. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio, non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso. Sono fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali, qualora l'atto di assenso emesso dall'Organo competente non sia favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
12. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale, il termine del provvedimento finale, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorre il termine per l'adozione

del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

13. 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 dei servizi di cui al comma 4. Il termine del provvedimento finale, 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.
14. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi realizzabili in alternativa con Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui al precedente articolo 16, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda²⁷.
15. 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 delibera consiliare di cui all'articolo 40, comma 1, della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m..
16. Nei casi in cui non si sia formato il silenzio assenso di cui al precedente comma 11, l'infruttuosa decorrenza del termine per il rilascio del permesso di costruire, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

Articolo 51

Autorizzazione paesaggistica

1. L'Amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ricevuta l'istanza dell'interessato, nomina il responsabile del procedimento, il quale, entro quaranta giorni dalla ricezione della stessa, provvede alla verifica:
 - del titolo legittimante la presentazione della richiesta;
 - se l'intervento progettato non sia esonerato dall'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 149 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.;
 - della completezza della documentazione a corredo del progetto, la quale è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;richiedendo, ove necessario, le opportune integrazioni; nel qual caso, il termine di quaranta giorni, riprenderà a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Il responsabile del procedimento, completata la fase esposta al comma 1:
 - verifica la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia,
 - effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione d'interesse pubblico e nei piani paesaggistici, previa acquisizione del parere della Commissione per il paesaggio;
 - trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa, nonché con una

²⁷ Cfr. Art. 20, comma 11, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.

- proposta di provvedimento (approvazione, approvazione con prescrizione, diniego del progetto presentato);
- comunica all'interessato l'inizio del procedimento e l'avvenuta trasmissione degli atti al soprintendente.
3. La Commissione per il paesaggio, qualora lo ritenga opportuno, può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo, ovvero, di chiedere chiarimenti in merito alla proposta avanzata.
 4. Il soprintendente, entro quarantacinque giorni dal ricevimento degli atti, comunica il proprio parere vincolante ed, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo, ai sensi dell'articolo 10-bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m..
 5. Qualora il parere del soprintendente sia favorevole, l'Amministrazione competente, entro venti giorni dal ricevimento del parere stesso, rilascia l'autorizzazione ad esso conforme.
 6. Qualora il soprintendente, decorso inutilmente i quarantacinque giorni di cui al comma 4, non abbia reso il proprio parere scritto, l'amministrazione competente può indire una conferenza di servizi, alla quale il soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto. La conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione.
 7. Decorso inutilmente il termine di venti giorni di cui al comma 5, senza che l'amministrazione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.

Articolo 52

Autorizzazione paesaggistica semplificata

1. Sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, gli interventi di lieve entità, che comportino un'alterazione dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici, indicati nell'allegato I del D.P.R. 9 luglio 2010 n. 139 ed eventuali successive specificazioni e rettificazioni.
2. L'Amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ricevuta l'istanza dell'interessato, nomina il responsabile del procedimento, il quale, entro trenta giorni dalla ricezione della stessa, provvede alla verifica:
 - del titolo legittimante la presentazione della richiesta;
 - se l'intervento progettato non sia esonerato dall'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 149 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m..
3. Il responsabile del procedimento, completata la fase esposta al comma 2:
 - comunica all'interessato l'avvio del procedimento;
 - ove occorra, richiede, in un'unica volta, al medesimo interessato i documenti ed i chiarimenti indispensabili; nel qual caso, il termine di trenta giorni, riprenderà a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione di quanto richiesto. Tali documenti e/o chiarimenti debbono essere presentati, o inviati in via telematica, entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, decorso inutilmente il

suddetto termine, l'amministrazione competente conclude comunque il procedimento;

- verifica la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia;
 - effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione d'interesse pubblico e nei piani paesaggistici, previa acquisizione del parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio;
 - trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una motivata proposta di accoglimento della domanda.
4. Il soprintendente, entro venticinque giorni dal ricevimento degli atti, comunica il proprio parere motivato favorevole vincolante dandone immediata comunicazione, ove possibile in via telematica, all'amministrazione competente.
 5. Qualora il parere del soprintendente sia favorevole, l'Amministrazione competente, entro cinque giorni dal ricevimento del parere stesso, rilascia l'autorizzazione ad esso conforme e ne dà immediata comunicazione al richiedente ed alla soprintendenza. Ove ne abbia la competenza, l'amministrazione rilascia, contestualmente, ove prescritto ed ove possibile, anche il titolo legittimante le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal progetto (Permesso di costruire).
 6. In caso di mancata espressione del parere vincolante del soprintendente, decorso inutilmente il termine di venticinque giorni di cui al comma 4, l'amministrazione competente ne prescinde e rilascia l'autorizzazione, senza indire la conferenza di servizi.
 7. In caso di valutazione negativa da parte del soprintendente, della proposta ricevuta dall'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione, il soprintendente stesso adotta il provvedimento di rigetto dell'istanza, entro venticinque giorni dal ricevimento della proposta stessa, dando comunicazione all'interessato dei motivi che ostano all'accoglimento, assegnando un tempo per fornire osservazioni. Nel provvedimento, il soprintendente, espone puntualmente i motivi di rigetto dell'istanza e di non accoglibilità delle osservazioni, eventualmente presentate dall'interessato. Il provvedimento di rigetto è immediatamente comunicato anche all'amministrazione competente.
 8. Nel caso in cui la valutazione della Commissione per il paesaggio, di cui al quarto alinea del comma 3 del presente articolo, sia negativa, l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione invia comunicazione all'interessato, ai sensi dell'articolo 10-bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m., assegnando un termine di dieci giorni, dal ricevimento della stessa, per la presentazione di eventuali osservazioni. La comunicazione sospende il termine per la conclusione del procedimento.
 9. Qualora, esaminate le osservazioni, persistano i motivi ostativi all'accoglimento, l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione rigetta motivatamente la domanda, entro i successivi dieci giorni. In questa fattispecie, l'interessato, entro venti giorni dalla ricezione del provvedimento di rigetto, può chiedere al soprintendente, con istanza motivata e corredata della documentazione, di pronunciarsi sulla domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata. Copia dell'istanza deve essere contestualmente inviata all'amministrazione che ha adottato il provvedimento

negativo, la quale, entro dieci giorni dal ricevimento, può inviare le proprie deduzioni al soprintendente. Ricevuta l'istanza il soprintendente, entro i successivi trenta giorni, verifica la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni d'uso del bene paesaggistico, ovvero, la sua compatibilità paesaggistica e decide in via definitiva, rilasciando o negando l'autorizzazione. Copia del provvedimento è inviata all'amministrazione che si è pronunciata in senso negativo.

Articolo 53

Piani attuativi

ed

Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)

1. L'istruttoria della proposta di piano attuativo o di programma integrato di intervento e loro varianti è condotta nel termine di novanta giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa, unitamente alla documentazione di cui all'articolo 43 (Piani attuativi) ovvero all'articolo 44 (Atti di programmazione negoziata - P.I.I.) del presente regolamento²⁸.
2. Il termine di novanta giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile del procedimento richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo o di programma integrato di intervento e loro varianti, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione del piano attuativo o del programma integrato di intervento e loro varianti.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento, trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano o di programma, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale²⁹.
5. L'infruttuosa decorrenza del termine di novanta giorni, posto dal comma 1, per l'adozione del piano attuativo o del programma integrato di intervento, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
6. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Provincia.
7. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 6, chi ha presentato il piano attuativo o il programma integrato di intervento, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

²⁸ Ai sensi dell'art. 14 della L.r. 12/05 e s.m..

²⁹ ovvero per il provvedimento di adozione, qualora il PGT ne stabilisca la competenza, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 14 della L.r. n. 12/2005.

8. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 7, chi ha presentato il piano attuativo o il programma integrato di intervento può inoltrare al dirigente della competente struttura tecnica provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo o del programma integrato di intervento entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo, ai sensi dell'articolo 7 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m..
9. Il Presidente della Giunta provinciale o l'Assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 8, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta.

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 54

Permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il dirigente o il responsabile della struttura competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Ai sensi dell'articolo 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo articolo 59 (Comunicazione del provvedimento), invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli articoli 44 e 48 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m..
2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento il calcolo del contributo di costruzione.
3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione.
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il dirigente o il responsabile della struttura competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di permesso di costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai contro-interessati, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lett. b) della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m. e deve altresì essere comunicato agli stessi contro-interessati che hanno presentato osservazioni.
6. Il permesso di costruire deve menzionare l'obbligo del titolare:
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuto deposito della denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico all'Edilizia e degli altri connessi adempimenti;
 - di apporre un cartello presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dall'articolo 213 (Sicurezza e disciplina generale del cantiere) del presente regolamento.

Articolo 55

Autorizzazione paesaggistica

e

Autorizzazione paesaggistica semplificata

1. L'autorizzazione paesaggistica è trasmessa, senza indugio, al richiedente, alla soprintendenza, che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente allo stesso parere, alla regione ed agli altri enti pubblici territoriali interessati.
2. L'autorizzazione paesaggistica con procedura semplificata non va trasmessa ne alla regione ne agli altri enti pubblici territoriali interessati.
3. Presso ogni amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, in cui è indicata la data del rilascio di ciascuna autorizzazione, con l'annotazione sintetica del relativo oggetto. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione ed alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

Articolo 56

Piani attuativi

e

Atti di programmazione negoziata (P.I.I.)

1. Il piano attuativo o il programma integrato di intervento e loro varianti è adottato con deliberazione del Consiglio comunale³⁰ entro novanta giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente articolo 53.
2. Qualora sia stata attivata la procedura di intervento sostitutivo, di cui ai commi dal 5° al 9° del suddetto precedente articolo (Piani attuativi e Atti di programmazione negoziata – P.I.I – Sezione II – Fase istruttoria), il commissario ad acta assume gli atti ed i provvedimenti necessari alla conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo o del programma integrato di intervento, entro il termine di trenta giorni dalla nomina.
3. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per quindici giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi quindici giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
4. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo o del programma integrato di intervento, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla

³⁰ ovvero della G.M. qualora il PGT ne stabilisca la competenza, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 14 della L.r. n. 12/2005.

comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 3, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 6.

5. La struttura comunale competente, contestualmente al deposito degli atti di cui al comma 3, provvede al loro inoltro anche ai competenti Servizi dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A., per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 3, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 6.
6. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di sessanta giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo o il programma integrato di intervento.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 57

Provvedimento di Permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
 - b) le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della richiesta del permesso di costruire, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) la data del parere della Commissione edilizia e della Commissione per il paesaggio (se competente);
 - h) l'ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
 - i) la motivazione;
 - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - l) la data e la sottoscrizione da parte del dirigente o del responsabile della competente struttura;
 - m) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'articolo 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m..

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 58

Comunicazione del provvedimento

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato ed a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, la quale, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di legge.³¹

Articolo 59

Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di permesso di costruire, una volta corrisposta della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuta, acquista efficacia e viene pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata a cura della struttura comunale competente.

Articolo 60

Autorizzazione paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

Articolo 61

Opere pubbliche

1. Le determinazioni del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale competente, ovvero della Giunta municipale, ovvero del Consiglio comunale, con le quali vengono approvati progetti di opere pubbliche, assistite dalla relativa validazione, ai sensi dell'articolo 55 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, producono gli effetti del permesso di costruire.
2. I progetti di opere pubbliche, sin dalla fase preliminare della localizzazione, dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale.
3. Parimenti, tali progetti, dovranno essere corredati dei pareri dei Servizi sanitari (A.S.L. ed A.R.P.A.), nonché del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, qualora prescritti dalle disposizioni vigenti.

³¹ Cfr. art. 42 del D.P.R. n. 380/2001.

4. Gli accordi di programma adottati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, producono gli effetti dell'intesa di cui all'articolo 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, sostituendo i relativi permessi di costruire.

Sezione VI – Variazione di termini e titolarità

Articolo 62

Voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento del permesso di costruire, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il medesimo venga intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura), con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire.
3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.
4. La stessa procedura può essere attuata, con comunicazione alla competente struttura comunale (Sportello unico per l'edilizia), dai titolari delle D.I.A., delle S.C.I.A. e delle P.A.S.

Articolo 63

Proroga

1. Qualora, per sopravvenuti motivi estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire o di altri titoli abilitativi autocertificati (S.C.I.A., D.I.A.), che siano intervenuti per ritardare l'inizio o la durata dei lavori, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, può motivatamente concedere una proroga.
2. La richiesta di proroga dei termini di inizio o di fine dei lavori deve essere presentata dall'interessato almeno trenta giorni prima della data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno reso impossibile iniziare od ultimare i lavori nel termine fissato.
3. Qualora la proroga riguardi l'ultimazione dei lavori, la medesima potrà essere accordata esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari; in questi casi, la richiesta dovrà essere corredata con esauriente rilievo fotografico a colori ed idonea relazione, a firma del direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
4. L'eventuale proroga è rilasciata dal dirigente o dal responsabile della struttura comunale competente, entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.
5. La proroga potrà essere rilasciata una sola volta e con durata massima di un anno.

6. In caso di diniego alla richiesta di proroga, la prosecuzione dei lavori è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per le operazioni mancanti.

Articolo 64

Varianti

1. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito od autocertificato.
2. Nel caso di varianti a permessi di costruire o ad altri titoli abilitativi autocertificati, che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute negli atti abilitativi, è data facoltà all'interessato di presentare Comunicazione di eseguita attività, sottoscritta da tecnico abilitato sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del Certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale.
3. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare delle modifiche al progetto, eccedenti i limiti di cui al precedente comma 2, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare adeguato progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento dell'atto abilitativo esplicito ovvero autocertificato.
4. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
5. Ove le varianti interessino esclusivamente una parte dell'opera, la sospensione dei lavori viene limitata alla medesima.
6. In ogni caso le varianti che eccedano i limiti di cui al precedente comma 2, determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

Articolo 65

Sostituzione del direttore lavori del Coordinatore in fase di esecuzione dell'Impresa appaltatrice

1. Qualora durante l'esecuzione degli interventi fosse sostituito il direttore dei lavori, il coordinatore in fase di esecuzione o l'impresa appaltatrice, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.
2. La comunicazione redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere trasmessa all'Amministrazione comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo 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 od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

- b) estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
 - c) generalità, indirizzo dello studio, numero di codice fiscale/partita I.V.A. ed estremi di iscrizione all'Ordine od al Collegio professionale del direttore dei lavori subentrato; il quale, entro cinque giorni dalla presentazione della comunicazione, è tenuto a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione comunale;
 - d) aggiornamento della notifica preliminare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.;
 - e) generalità, indirizzo dello studio, numero di codice fiscale/partita I.V.A. ed estremi di iscrizione all'Ordine od al Collegio professionale del coordinatore in fase di esecuzione subentrato; il quale, entro cinque giorni dalla presentazione della comunicazione, è tenuto a sottoscrivere il piano di sicurezza ed i relativi allegati depositati presso il cantiere;
 - f) ragione sociale, numero di codice fiscale/partita I.V.A., indirizzo della sede dell'Impresa appaltatrice subentrata; il legale rappresentante della quale, entro cinque giorni dalla presentazione della comunicazione, è tenuto a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso la competente struttura comunale ed a depositare, presso quest'ultima, il documento unico di regolarità contributiva e la dichiarazione dell'organico medio annuo, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.;
3. Nel caso in cui la nomina del nuovo direttore dei lavori, o del nuovo coordinatore in fase di esecuzione, non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare dell'atto abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto, con comunicazione alla competente struttura comunale dell'avvenuta sospensione e successiva ripresa.

Sezione VII – Certificazione di destinazione, di classificazione, energetica, di agibilità o di inagibilità, fascicolo dell'opera, libretto d'uso

Articolo 66

Certificato di destinazione urbanistica

1. Gli interessati possono richiedere al dirigente od al responsabile della competente struttura comunale il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo 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 od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente e della partita I.V.A. dell'eventuale soggetto collettivo da questi rappresentato;
 - c) estremi catastali identificativi dell'area interessata;

- d) per quale l'uso verrà utilizzato il certificato (successione ereditaria, altri usi).
- 3. Alla domanda devono essere allegati:
 - a) estratto di mappa aggiornato, con l'individuazione dei mappali interessati;
 - b) attestazione del versamento dei diritti di segreteria;
 - c) attestazione che i mappali indicati risultano derivare dall'ultimo frazionamento eseguito e che successivamente non sono intervenute modifiche rispetto a quanto indicato nell'estratto di mappa allegato.
- 4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato che specifica l'esatta classificazione dell'area oggetto di richiesta, risultante dallo strumento urbanistico vigente ed eventualmente da quello in salvaguardia, nonché ogni ulteriore prescrizione derivante da eventuali piani attuativi.

Articolo 67

Certificato di classificazione dell'intervento edilizio

- 1. Gli interessati possono richiedere al dirigente od al responsabile della competente struttura comunale il rilascio del certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio, oggetto del provvedimento abilitativo esplicito od autocertificato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, all'articolo 27 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12, agli articoli dal 3 all'11 del presente Regolamento edilizio.
- 2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo 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 od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente e della partita I.V.A. dell'eventuale soggetto collettivo da questi rappresentato;
 - c) estremi del provvedimento abilitativo in base al quale sono state o verranno realizzate le opere per le quali si chiede il certificato;
- 3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale, rilascia il certificato che specifica a quale fattispecie di classificazione appartenga l'intervento oggetto della richiesta, tra quelle indicate dall'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dall'articolo 27 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e dagli articoli dal 3 all'11 del presente Regolamento edilizio.

Articolo 68

Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso

- 1. Gli interessati possono richiedere al dirigente od al responsabile della competente struttura comunale il rilascio del certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso, dell'intervento edilizio oggetto del provvedimento abilitativo esplicito od autocertificato, ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. 2 agosto 1969 e s.m..

2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza contenente:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo 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 od a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente e della partita I.V.A. dell'eventuale soggetto collettivo da questi rappresentato;
 - c) estremi del provvedimento abilitativo in base al quale sono state o verranno realizzate le opere per le quali si chiede il certificato;
 - d) estremi della comunicazione di ultimazione dei lavori presentata al protocollo comunale, indicando anche la data dichiarata.
3. Alla istanza devono essere allegati:
 - a) perizia di stima redatta da professionista abilitato, che attesti il costo della costruzione e del rapporto tra tale costo ed il costo dell'area di pertinenza;
 - b) attestazione a firma del direttore dei lavori circa l'insussistenza delle caratteristiche descritte nella tabella allegata al richiamato Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 e s.m..
4. Entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale, rilascia idoneo certificato.

Articolo 69

Certificazione energetica

1. Per gli edifici di nuova costruzione, in demolizione e ricostruzione, in manutenzione straordinaria od in ristrutturazione, che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio medesimo, cui l'impianto di riscaldamento è asservito, al termine dei lavori, dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica, redatta conformemente alle seguenti disposizioni legislative e loro successive modifiche ed integrazioni:
 - a) D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 – Attuazione delle direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia,
 - b) D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 – Disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. n. 192/2005,
 - c) disposizioni inerenti l'efficienza energetica in edilizia di cui alle Deliberazioni della Giunta Regionale n. 8/5018 del 20 giugno 2007 ed VIII/05773 del 31 ottobre 2007.
2. Anche gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, purché il volume a temperatura controllata della nuova porzione risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica, ai sensi dell'articolo 6 della citata Delibera della Giunta Regionale n. VIII/05773 del 31 ottobre 2007, e ciò:
 - a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti termici ad essa dedicati,
 - b) relativo all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.
3. L'ottenimento della certificazione energetica, ai sensi delle sopra richiamate disposizioni, è presupposto per l'ottenimento del Certificato di agibilità di cui all'articolo 71 del presente regolamento.

Articolo 70

Certificato di collaudo (amministrativo) finale

1. Entro quindici giorni dalla data di comunicazione dell'ultimazione dei lavori oggetto dell'intervento oggetto di S.C.I.A., 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 segnalazione certificata. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale, nei termini e secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale, degli elaborati di aggiornamento del data base topografico, di certificazione energetica e 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. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.

Articolo 71

Certificato di agibilità³²

1. 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 e le prescrizioni del presente regolamento e del connesso regolamento d'igiene.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile della struttura comunale competente, con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni,
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali,
 - c) interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire, di segnalazione certificata o denuncia inizio attività, o loro successori od aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità, ovvero, nel caso di attività economiche, il titolare o legale rappresentante delle medesime è tenuto ad auto-dichiarare l'agibilità, ai sensi dell'articolo 5 della L.r. 2 febbraio 2007 n. 1 e s.m..
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità, ovvero alla auto-dichiarazione di agibilità, deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del Regio Decreto-legge 13 aprile 1939 n. 652 e s.m.o i..

Articolo 72

Procedimento di rilascio del Certificato di agibilità³³

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento il soggetto di cui al comma 3 del precedente articolo 71, è tenuto a presentare allo Sportello unico per l'edilizia, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, ovvero, l'auto-dichiarazione di agibilità, corredata della documentazione elencata nell'articolo 41 (Certificati di agibilità – Titolo II –

³² Vedi anche art. 3.1.5 "Certificato di agibilità" del Regolamento Locale d'Igiene.

³³ Vedi anche art. 3.1.6 "Domanda per certificato di agibilità" del Regolamento Locale d'Igiene.

Capo II - Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze od alle autocertificazioni).

1. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al precedente comma 1, il dirigente o il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990 n. 241;
2. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al precedente comma 1, il dirigente o il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione elencata al precedente comma 1;
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso in cui sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. previsto dall'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380; in caso di auto-dichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.
4. Il termine di cui al comma 3, può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la 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.

Articolo 73

Inagibilità delle costruzioni

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265, nonché ai sensi degli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Regolamento d'igiene.³⁴

Articolo 74

Fascicolo con le caratteristiche dell'opera

1. Il fascicolo con le caratteristiche dell'opera, di cui all'allegato XVI del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m. (Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro), viene predisposto a cura del coordinatore per la progettazione ed eventualmente modificato in corso d'opera dal coordinatore in fase di esecuzione in funzione dell'evoluzione dei lavori; successivamente, a seguito delle modifiche intervenute sull'opera nel corso della sua esistenza, viene aggiornato a cura del committente e, nel caso gli interventi richiedano la designazione dei coordinatori, l'aggiornamento del fascicolo è demandato a questi ultimi.
2. Il fascicolo è composto da tre capitoli che contengono rispettivamente:
 - *Capitolo I* – la descrizione sintetica dell'opera e l'indicazione dei soggetti coinvolti,
 - *Capitolo II* – l'individuazione dei rischi, delle misure preventive e protettive in dotazione dell'opera e di quelle ausiliarie, per gli interventi successivi

³⁴ Vedi anche artt. 3.1.8 "Dichiarazione di alloggio antigienico" e 3.1.9 "Dichiarazione di alloggio inagibile" del Regolamento Locale d'Igiene.

prevedibili sull'opera, quali le manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché per gli altri interventi successivi già previsti o programmati,

- *Capitolo III* – i riferimenti alla documentazione di supporto esistente.

3. Per le opere pubbliche, di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m., il fascicolo tiene conto ed è coordinato col piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, che a sua volta di norma è costituito dai seguenti documenti operativi:

- *Manuale d'uso* – che viene inteso come un manuale di istruzioni indirizzato agli utenti finali allo scopo di: evitare o limitare modi d'uso impropri, far conoscere le corrette modalità di funzionamento, istruire a svolgere correttamente le operazioni di manutenzione che non richiedono competenze tecnico specialistiche, favorire una corretta gestione che eviti un degrado anticipato, permettere di riconoscere tempestivamente i fenomeni di deterioramento anomalo da segnalare ai tecnici responsabili,

- *Manuale di manutenzione* – che viene inteso come documento che fornisce agli operatori tecnici le indicazioni necessarie per una corretta manutenzione, facendo uso di un linguaggio tecnico adeguato,

- *Programma di manutenzione* – che viene inteso come uno strumento che indica un sistema di controlli e di interventi da eseguire a cadenze temporali prefissate, al fine di una corretta gestione del bene e delle sue parti nel corso degli anni.

CAPO IV

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 75

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.o i..
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Sezione II - Sportello unico per le attività produttive (S.U.A.P.)

Articolo 76

Ambito di applicazione

1. La disciplina di cui al paragrafo 1 della presente Sezione interessa tutti i procedimenti che abbiano per oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione di suddette attività, ivi compresi quelli di cui al D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59 (Direttiva servizi).
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici ed allegati sono presentati esclusivamente in modalità telematica. Lo sportello unico provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.
3. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente articolo:
 - gli impianti e le infrastrutture energetiche,
 - le attività connesse all'impiego di sorgenti ionizzanti e di materie radioattive,
 - gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi,
 - le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi,
 - le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (Codice degli appalti).

Articolo 77

Funzioni ed organizzazione dello sportello unico

1. Il S.U.A.P. assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.
2. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal S.U.A.P.; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenute a trasmettere immediatamente al S.U.A.P. tutte le denunce, le domande, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
3. Il S.U.A.P., nel rispetto dell'articolo 24 della legge 7 agosto 1990 n. 241, cura l'informazione attraverso un portale, relativamente:
 - a) agli adempimenti necessari per lo svolgimento delle attività di cui al precedente articolo 76 comma 1 (Ambito di applicazione), indicando altresì quelle per le quali è consentito l'immediato avvio dell'intervento;
 - b) alle dichiarazioni, alle segnalazioni ed alle domande presentate, al loro iter procedimentale ed agli atti adottati, anche in sede di controllo successivo, dallo stesso S.U.A.P., dall'ufficio o da altre amministrazioni pubbliche competenti;
 - c) alle informazioni, che sono garantite dalle autorità competenti, ai sensi dell'articolo 26 del D.Lgs. 26 marzo 2010 n. 59;

4. L'ufficio competente per il S.U.A.P. ed il relativo responsabile sono individuati secondo le forme previste dagli ordinamenti interni dei singoli comuni o dagli accordi sottoscritti in caso di associazione, che dispongono anche in ordine alla relativa strutturazione; nelle more dell'individuazione del responsabile del S.U.A.P., il ruolo è ricoperto dal segretario comunale.
5. Il responsabile del S.U.A.P. costituisce il referente per l'esercizio del diritto di accesso agli atti e documenti detenuti dal S.U.A.P. stesso, anche se provenienti da altre amministrazioni o da altri uffici comunali.
6. I comuni possono esercitare le funzioni inerenti al S.U.A.P. in forma singola o associata tra loro, o in convenzione con le camere di commercio. Salva diversa disposizione dei comuni interessati, sono affidate al S.U.A.P. le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.
7. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, gli atti dell'amministrazione e relativi allegati sono predisposti in formato elettronico e trasmessi in via telematica secondo quanto disposto dall'Allegato tecnico di cui all'articolo 12, comma 5 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160. La conoscibilità in modalità telematica degli estremi degli atti, non costituisce conoscenza nei confronti dei terzi ai fini del decorso dei termini decadenziali di impugnazione.

Parte I – Procedimento automatizzato

Articolo 78

Presentazione ed effetti delle segnalazioni e delle istanze

1. Il S.U.A.P., al momento della presentazione della S.C.I.A., verifica, con modalità informatica, la completezza formale della segnalazione e dei relativi allegati. In caso di verifica positiva, rilascia automaticamente la ricevuta e trasmette immediatamente in via telematica la segnalazione ed i relativi allegati alle amministrazioni ed agli uffici competenti, in conformità all'Allegato tecnico di cui all'articolo 12, commi 5 e 6 del del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160.
2. A seguito di tale rilascio, il richiedente, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della Legge 7 agosto 1990 n. 241, può avviare immediatamente l'intervento o l'attività.
3. Il S.U.A.P., anche su richiesta delle amministrazioni e degli uffici competenti, trasmette con modalità telematica al soggetto interessato le eventuali richieste istruttorie. La ricevuta, di cui al comma 1, costituisce titolo autorizzatorio ai fini del ricorso agli ordinari rimedi di tutela dei terzi e di autotutela dell'amministrazione.
4. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 20 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, in caso di silenzio-assenso, decorsi trenta giorni³⁵ dalla presentazione dell'istanza, ovvero i diversi termini previsti dalle specifiche discipline regionali o speciali, il silenzio maturato a seguito del rilascio della ricevuta, emessa automaticamente, con le medesime modalità di cui al comma 1, equivale a provvedimento di accoglimento della domanda senza necessità di ulteriori istanze o diffide.

³⁵ termine stabilito dall'art. 2 Legge n. 241/1990.

Articolo 79

Funzioni dell'Agenzia per le Imprese

1. L'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa per la realizzazione, trasformazione, il trasferimento e la cessazione dell'esercizio dell'attività d'impresa, può essere affidata a soggetti privati accreditati – Agenzia per le imprese. In caso di istruttoria con esito positivo, tali soggetti privati, rilasciano una dichiarazione di conformità che costituisce titolo autorizzatorio per l'esercizio dell'attività. Qualora si tratti di provvedimenti che comportino attività discrezionale da parte dell'Amministrazione, i soggetti privati accreditati svolgono unicamente attività istruttorie in luogo ed a supporto del S.U.A.P..³⁶
2. Nei casi in cui sia costituita l'Agenzia per le imprese, il soggetto interessato può avvalersi della medesima per le funzioni di cui al comma 1.
3. L'Agenzia, compiuta l'istruttoria, trasmette, in modalità telematica, al S.U.A.P. una dichiarazione di conformità, comprensiva della S.C.I.A. o della domanda presentata dal soggetto interessato, corredata dalle certificazioni ed attestazioni richieste, che costituisce titolo autorizzatorio per l'esercizio dell'attività e per l'avvio immediato dell'intervento dichiarato. Essa ha anche valore di titolo edilizio con effetti immediati.
4. Il S.U.A.P. provvede ad inserire le informazioni di cui al comma 3 in una sezione del portale, accessibile da parte delle amministrazioni pubbliche, ai fini dell'attività di monitoraggio del S.U.A.P. medesimo.³⁷
5. L'Agenzia, in modalità telematica, può presentare la S.C.I.A. presso l'Ufficio del registro delle imprese, nei casi in cui essa sia presentata contestualmente alla comunicazione unica, secondo la disciplina di cui al comma 2 dell'articolo 5 del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160.
6. L'interessato utilizza gli strumenti informatici messi a disposizione dell'Agenzia e può, mediante apposita procura, incaricare la stessa Agenzia di accedere, a tutti gli atti e documenti necessari che siano in possesso di un'amministrazione pubblica.
7. L'Agenzia fornisce assistenza per l'individuazione dei procedimenti da attivare in relazione all'esercizio delle attività produttive od alla realizzazione degli impianti produttivi, nonché per la redazione in formato elettronico delle domande, dichiarazioni e comunicazioni ed i relativi elaborati tecnici. Se il Comune lo consente, l'Agenzia può fornire supporto organizzativo e gestionale alla conferenza di servizi, prevista dal procedimento unico di cui al successivo articolo 80.

Parte II – Procedimento ordinario

Articolo 80

Procedimento unico

1. Fuori dai casi disciplinati dalla Parte I, le istanze per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 76 (Ambito di applicazione), comma 1, sono presentate al S.U.A.P. che, entro trenta giorni dal ricevimento, fatti salvi termini più brevi

³⁶ art. 38, comma 3, lettera c) D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con.mod.dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133.

³⁷ art. 11 D.P.R. n. 160/2010.

previsti dalla disciplina regionale, può richiedere all'interessato la documentazione integrativa; decorso tale termine l'istanza si intende correttamente presentata.

2. Verificata la completezza della documentazione, il S.U.A.P. adotta il provvedimento conclusivo entro trenta giorni.
3. Quando è necessario acquisire intese, nulla-osta, concerti od assensi di diverse amministrazioni pubbliche, il responsabile del S.U.A.P., può indire una conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti previsti dagli articoli da 14 a 14-quinquies della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m., ovvero dalle altre normative di settore, anche su istanza del soggetto interessato o dell'Agenzia di cui al precedente articolo 79. La conferenza di servizi è sempre indetta nel caso in cui i procedimenti necessari per acquisire le suddette intese, nulla-osta, concerti od assensi, abbiano una durata superiore a novanta giorni, ovvero nei casi previsti dalle discipline regionali. Scaduto il termine di cui al comma 2, ovvero in caso di mancato ricorso alla conferenza di servizi, l'amministrazione procedente conclude in ogni caso il procedimento prescindendo dall'avviso delle amministrazioni coinvolte nella procedura.
4. Tutti gli atti istruttori ed i pareri tecnici richiesti sono comunicati, in modalità telematica, dagli organismi competenti al responsabile del S.U.A.P.
5. Nei procedimenti di cui al comma 1, l'Agenzia di cui all'articolo 79, su richiesta del soggetto interessato, può svolgere l'attività istruttoria di cui ai commi 2 e 3, e trasmette la relativa documentazione, in via telematica al responsabile del S.U.A.P..
6. Il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m., è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

Articolo 81

Raccordi procedurali con strumenti urbanistici

1. Nei comuni nei quali lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, individui aree insufficienti o, il progetto presentato risulti in contrasto con il P.G.T., l'interessato può richiedere al responsabile del S.U.A.P. la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m., ed alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Alla conferenza di servizi è sempre invitata la Provincia, ai fini della compatibilità del progetto col proprio Piano Territoriale di Coordinamento.
2. L'eventuale procedura di verifica o di valutazione di impatto ambientale, relativa all'intervento, precede la convocazione della conferenza.
3. Non sono approvati i progetti per i quali la conferenza di servizi rilevi elementi di incompatibilità con previsioni prevalenti del P.T.C.P. e del P.T.R..
4. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Provincia espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco, ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio comunale medesimo, nella prima seduta utile.

5. Ai fini del perfezionamento della variazione urbanistica, il termine per il deposito degli atti in pubblica visione, previo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale, è di quindici giorni ed il termine per la presentazione di osservazioni è di quindici giorni decorrenti dallo scadere del termine di deposito degli atti in pubblica visione.
6. Prima della definitiva approvazione della variante ad opera del Consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché ad iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.
7. Gli interventi relativi al progetto, sono conclusi dal richiedente nei termini previsti dall'articolo 83 (Chiusura dei lavori e collaudo) del presente regolamento.
8. E' facoltà degli interessati chiedere, tramite il S.U.A.P., all'ufficio comunale competente in materia, di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere, con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale ed urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento. In caso di pronuncia favorevole, il responsabile del S.U.A.P., dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.
9. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti le medie e le grandi strutture di vendita.³⁸

Articolo 82

Chiarimenti tecnici

1. Qualora occorranzo chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il responsabile del S.U.A.P., anche su richiesta dell'interessato o delle amministrazioni coinvolte o dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, o di soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse, entro dieci giorni dalla richiesta di chiarimenti, convoca anche per via telematica, dandone pubblicità sul portale, ai sensi dell'articolo 77 (Funzioni ed organizzazione del S.U.A.P.), una riunione fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti, ai sensi dell'articolo 11 (Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento) della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m., di cui è redatto apposito verbale.
2. La convocazione della riunione non comporta l'interruzione dell'attività avviata ai sensi della presente Parte II.

Articolo 83

Chiusura dei lavori e collaudo

1. Il soggetto interessato comunica al S.U.A.P. l'ultimazione dei lavori, trasmettendo:

³⁸ di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/1998.

- a) la dichiarazione del Direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità; ove l'interessato, in alternativa, non proponga domanda di agibilità;
- b) il certificato di collaudo, nei casi previsti dalla normativa vigente.
2. La trasmissione al S.U.A.P. della documentazione di cui al comma 1, consente l'immediato esercizio dell'attività.
3. Il S.U.A.P., entro cinque giorni, cura la trasmissione della documentazione di cui al comma 1 alle amministrazioni ed agli uffici comunali competenti che sono tenuti ad effettuare i controlli circa l'effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa vigente, entro i successivi novanta giorni, fatto salvo un diverso termine previsto dalle specifiche discipline regionali.
4. Nel caso in cui dalla certificazione non risulti la conformità dell'opera al progetto, ovvero, la sua rispondenza a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore materiale, il S.U.A.P., anche su richiesta delle amministrazioni o degli uffici, adotta i provvedimenti necessari, assicurando l'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge, ivi compresa la riduzione in pristino a spese dell'Impresa, dandone contestualmente comunicazione all'interessato, entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1; l'intervento di riduzione in pristino può essere direttamente realizzato anche da parte dell'Imprenditore stesso.
5. Fatti salvi i poteri di autotutela e di vigilanza, le Amministrazioni e le Autorità competenti, in questa fase, non possono adottare interventi difformi dagli adempimenti pubblicati sul portale, secondo quanto previsto all'articolo 4, comma 3, lettera a) del D.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 - adempimenti necessari per lo svolgimento delle attività, indicando quelle per le quali è consentito l'immediato avvio dell'intervento – dichiarazioni, segnalazioni e domande presentate, loro iter procedimentale, atti adottati, anche in sede di controllo successivo, dal S.U.A.P. o da altre amministrazioni pubbliche competenti.
6. In conformità al procedimento di cui al precedente articolo 80 (Procedimento unico), l'Imprenditore comunica al S.U.A.P. l'inizio dei lavori per la realizzazione o modificazione dell'impianto produttivo.

Sezione III - Sportello unico per l'edilizia

Articolo 84

Sportello unico per l'edilizia

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda i procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad esclusione di quelli inerenti attività produttive.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente responsabile, che provvede in particolare:
 - a) a fornire informazioni sulle attività di cui al comma 1, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco

- delle domande presentate, allo stato dell'iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- b) alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività (super D.I.A.), delle segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.), delle comunicazioni di inizio lavori inerenti l'attività edilizia libera (C.I.L.E.L.) di cui all'articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m., nonché ai progetti soggetti ad autorizzazione o parere della Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m., oltre che ad ogni altro atto di assenso o di certificazione, comunque denominato, inerente l'attività edilizia ed urbanistica;
 - c) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi, in favore di chiunque vi abbia interesse, ai sensi dell'articolo 22 (Definizione e principi in materia di accesso) e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.;
 - d) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in merito all'intervento edilizio oggetto dell'istanza, segnalazione, denuncia o comunicazione, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia, di cui alla Parte II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m..
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo sportello unico per l'edilizia, acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio; nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:
- a) il parere dell'Azienda Sanitaria Locale, nel caso in cui non possa essere sostituito da autocertificazione, ai sensi dell'articolo 20 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.;
 - b) il parere del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - c) i pareri della Commissione edilizia e della Commissione per il paesaggio, nei soli casi di interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica, o che incidano sul paesaggio e sull'ambiente;
 - d) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 21 gennaio 2004 n. 42 e s.m., fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali si procede ai sensi del medesimo Codice;
 - e) il parere dell'Autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - f) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
 - g) il nulla-osta dell'Autorità competente in tema di aree naturali protette.
4. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, secondo quanto disposto dalla Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m. e dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m., a comunicare all'interessato e ad eventuali contro-interessati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento, con le modalità indicate ai

precedenti articoli 47 e 48 (Titolo II - CAPO III – Le fasi del procedimento – Sezione I – Fase di avvio).

5. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni ed i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre Amministrazioni che intervengono nel procedimento.

Sezione IV - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 85

Parere preventivo

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del Piano delle Regole ed alle norme del presente Regolamento edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato ed il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia ed alla Commissione per il paesaggio, nei casi prescritti, per un esame preliminare.
3. La Commissione edilizia e la Commissione per il paesaggio, nei casi prescritti, qualora intendano fare osservazioni al progetto preliminare, convocano l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Articolo 86

Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, ordini e collegi professionali, e chiunque altro vi abbia interesse, ai sensi dell'articolo 22 (Definizione e principi in materia di accesso) e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m. possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

CAPO V

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

Articolo 87

Norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 195 "Attuazione della direttiva 2003/4/CE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, foto-cinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesaggistico-ambientali.³⁹

Articolo 88

Casi di esclusione

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo 24 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m..⁴⁰
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'articolo 5 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 195, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali

³⁹ Cfr. art. 22, comma 2 legge 241/90.

⁴⁰ Vedi anche categorie di documenti individuate dal Regolamento di cui all'articolo 17 della L.r. 1 febbraio 2012 n. 1.

dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), nonché del Titolo II (Diritto di accesso ai documenti amministrativi) della L.r. 1 febbraio 2012 n. 1, per quanto applicabili.

Articolo 89

Differimento dell'accesso ai documenti

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

Sezione II - Procedimento di accesso

Articolo 90

Modalità di accesso ai documenti⁴¹

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

Articolo 91

Richiesta di accesso

1. La richiesta di accesso deve indicare:
 - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
 - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;

⁴¹ Vedi anche articolo 17 della L.r. 1 febbraio 2012 n. 1.

- c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
 - d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
 - e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
- 2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
 - 3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

Articolo 92

Conclusione del procedimento

- 1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
- 2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 25 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m., questa si intende rifiutata.

Sezione III - Rilascio di copie

Articolo 93

Esame del documento

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

Articolo 94

Estrazione di copia del documento

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

CAPO VI

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 95

Vigilanza e sanzioni sull'attività urbanistico-edilizia

1. La vigilanza e le sanzioni sull'attività urbanistico-edilizia sono disciplinate dai seguenti articoli del Capo I e II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 s.m.:
 - a) art. 27 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
 - b) art. 28 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali;
 - c) art. 29 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista delle opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività;
 - d) art. 30 - Lottizzazione abusiva;
 - e) art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;
 - f) art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;
 - g) art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire;
 - h) art. 35 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello stato
 - i) art. 36 - Accertamento della conformità
 - j) art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità;
 - k) art. 38 - Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato;
 - l) art. 39 - Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione;
 - m) art. 40 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione;
 - n) art. 41 - Demolizione di opere abusive;
 - o) art. 42 - Ritardato od omesso versamento del contributo afferente il permesso di costruire;
 - p) art. 43 - Riscossione;
 - q) art. 44 - Sanzioni penali;
 - r) art. 45 - Norme relative all'azione penale;
 - s) art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;
 - t) art. 47 - Sanzioni a carico dei notai;
 - u) art. 48 - Aziende erogatrici di servizi pubblici;dai seguenti articoli della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 s.m.:
 - v) art. 49 - Sanzioni;
 - w) art. 50 - Poteri regionali di annullamento e di inibizione;
 - x) art. 53 - Sanzioni amministrative (cambio destinazione d'uso);
 - y) art. 54 - Determinazione delle variazioni essenziali;nonché dai seguenti articoli della Parte III della L.r. 1 febbraio 2012 n. 1:
 - z) art. 24 - Potere sostitutivo della Regione;
 - aa) art. 25 - Attività di vigilanza e controllo in ambito regionale;

- bb) art. 26 - Esercizio delle funzioni amministrative sanzionatorie;
 - cc) art. 27 - Organi ed agenti accertatori;
 - dd) art. 28 - Contenuto del processo verbale di accertamento;
 - ee) art. 29 - Procedura di prelevamento dei campioni;
 - ff) art. 30 - Sequestro e confisca.
2. L'Amministrazione comunale, tramite i funzionari responsabili della struttura tecnica competente e della Polizia locale, esercita la vigilanza 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 previste dal titolo abilitativo, nonché per assicurare la sicurezza ed il decoro previsti dalle leggi e dal presente regolamento.
 3. Dopo aver accertato che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione lavori non autorizzati o con difformità rispetto alla normativa vigente, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente adotta i provvedimenti di legge, secondo la procedura prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 s.m..

Articolo 96

Sanzioni relative a beni culturali e paesaggistici

1. Le sanzioni relative a beni culturali e paesaggistici sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dalla Parte IV – “Sanzioni”, Titolo I – “Sanzioni amministrative”, Capo I “Sanzioni relative alla parte seconda” (beni culturali) e Capo II “Sanzioni relative alla parte terza” (beni paesaggistici) e dal Titolo II - “Sanzioni penali”, Capo I – “Sanzioni relative alla parte seconda” (beni culturali) e Capo II “Sanzioni relative alla parte terza” (beni paesaggistici) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 s.m..

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 97

Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento provvede, secondo quanto disposto dagli articoli 7 ed 8 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 s.m., a comunicare all'interessato e ad eventuali contro-interessati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a) le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'oggetto del procedimento promosso;
 - c) l'unità organizzativa ed il soggetto responsabile del procedimento;
 - d) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - e) la data entro la quale deve concludersi il procedimento ed i rimedi esperibili in caso d'inerzia dell'amministrazione;
 - f) nei procedimenti ad iniziativa di parte, la data di presentazione della relativa istanza;
 - g) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti;

- h) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria.

Articolo 98

Fase istruttoria

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

Articolo 99

Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore;
 - b) tipo di illecito accertato;
 - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.
3. Le infrazioni alle disposizioni del presente regolamento, che rientrano nelle fattispecie contemplate dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 s.m. e dalla L.r. 11 marzo 2005 n. 12 s.m., saranno punite come indicato dalle norme in questione.
4. Per tutte le altre violazioni al presente regolamento, per le quali non è prevista una specifica disposizione normativa, ai sensi dell'articolo 7bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come modificato dall'articolo 16 della Legge 16 gennaio 2003 n. 3, si applica la sanzione amministrativa prevista dallo stesso articolo (da 25 Euro a 500 Euro).

Articolo 100

Fase integrativa dell'efficacia

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

Articolo 101

Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, l'Amministrazione comunale procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'articolo 41 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 s.m..

2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, l'Amministrazione comunale procede in base alle leggi in materia di riscossione coattiva delle entrate patrimoniali dello Stato⁴² (oppure, dell'Ente procedente).⁴³

Articolo 102

Sanatoria

1. Per le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di D.I.A. o S.C.I.A., nelle ipotesi consentite, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di rimozione o demolizione delle medesime, ordinate dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale e, comunque, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, od il proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria.
2. Il permesso di costruire in sanatoria può essere rilasciato, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
3. Può, altresì, essere rilasciata la cosiddetta "*sanatoria giurisprudenziale*" se l'intervento è unicamente conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'atto della domanda.
4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 43 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo.
5. Sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni dalla domanda, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

⁴² Vedi art. 160, comma 3 del D.Lgs. n. 42/2004.

⁴³ Vedi art. 43, D.P.R. n. 380/2001.

Titolo III

LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Articolo 103

Composizione

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo, non obbligatorio (articolo 30 – L.r. n. 12/2005 s.m.).
2. La Commissione edilizia è composta da cinque membri ed è presieduta dal dirigente o dal responsabile della struttura tecnica competente, o da suo delegato.
3. Oltre che dal Presidente, la commissione è composta dai seguenti membri, tutti in possesso di comprovata esperienza professionale e con uguale diritto di voto:
 - a) un esperto in progettazione architettonica,
 - b) un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche (ai sensi dell'articolo 13, comma 3 della L.r. 20 febbraio 1989 n. 6 e s.m.),
 - c) un esperto in storia dell'architettura,
 - d) un esperto in efficienza energetica.
4. Gli esperti vengono individuati sulla base di segnalazioni di terne di nominativi da richiedere agli Ordini/Collegi professionali, alle Università, alle Associazioni della proprietà edilizia e delle imprese edili, alle Associazioni dei disabili, agli altri Organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare, nonché sulla base di curricula.
5. La Commissione edilizia si esprime mediante verbale ed è rappresentata dal suo Presidente.

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 104

Nomina e designazione

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

Articolo 105

Durata

1. La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla data di insediamento della nuova Giunta comunale.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 106

Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

Articolo 107

Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio allontanandosi dall'aula. L'astensione dovrà essere verbalizzata sul registro della Commissione.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti od affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 108

Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'articolo 106 (Incompatibilità) sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 109

Assenze ingiustificate

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

CAPO II

Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 110

Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica ed edilizia.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento, nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi articoli 111 e 112 (Pareri obbligatori, Altri pareri).
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi dell'articolo 85 (Parere preventivo) del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Articolo 111

Pareri obbligatori

1. Il parere della Commissione edilizia, fatti salvi i casi di cui è competente la Commissione per il paesaggio, è obbligatoriamente richiesto per:
 - a) il rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo articolo 113 (Casi di esclusione);
 - b) l'annullamento d'ufficio del permesso di costruire;
 - c) l'applicazione delle misure di salvaguardia urbanistica;
 - d) il rilascio di provvedimenti abilitativi in sanatoria;
 - e) le opere di urbanizzazione;
 - f) interventi di arredo urbano e sul verde pubblico significativi.

Articolo 112

Altri pareri

1. Il parere della Commissione edilizia è altresì richiesto in materia urbanistica, con particolare riferimento ai caratteri tipologici ed ambientali, oltre che ai contenuti delle soluzioni plani-volumetriche prospettate di:
 - a) piani attuativi comunque denominati;
 - b) atti di programmazione negoziata comunque denominati (P.I.I.).

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 113

Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) di attività di edilizia libera, di cui al precedente articolo 12;
 - b) di attività soggette a comunicazione, di cui al precedente articolo 13;
 - c) di attività subordinate a denuncia di inizio attività (super D.I.A.), di cui al precedente articolo 15;
 - d) di attività subordinate a segnalazione certificata di inizio attività, di cui al precedente articolo 16;
 - e) di attività subordinate a procedura abilitativa semplificata, di cui al precedente articolo 17.
2. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli articoli 111 e 112 (Pareri obbligatori, Altri pareri) o richiesto ai sensi dell'articolo 110 (Attribuzioni della commissione), comma 2 del presente Regolamento.
3. Per interventi assoggettati a permesso di costruire il parere della Commissione edilizia può essere escluso nelle seguenti ipotesi:
 - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - b) realizzazione di recinzioni che non ricadono in ambiti del tessuto urbano consolidato d'interesse storico;
 - c) proroga e voltura del permesso di costruire;
 - d) diniego di permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - e) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire;
 - f) varianti in corso d'opera di cui all'articolo 41, comma 2 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.;
 - g) nei casi di cui all'articolo 110 (Attribuzioni della Commissione), comma 4.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Sezione III- Ambito di valutazione

Articolo 114

Modalità di valutazione della Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 111 (Pareri obbligatori) e 112 (Altri pareri) che le vengono sottoposti dal dirigente o dal responsabile della struttura competente, già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del medesimo.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo V, Capo I e II, del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
 - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con strumenti paesaggistico-ambientali vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

CAPO III

Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 115

Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal suo delegato. La convocazione avviene sempre tramite posta elettronica.

Articolo 116

Ordine del giorno

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

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 117

Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Suo delegato, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 118

Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche.
2. Nei casi in cui la Commissione lo ritenga opportuno, il Presidente potrà ammettere il progettista dell'intervento, al fine di acquisire chiarimenti ed approfondimenti sul progetto proposto, escludendolo dalla successiva attività di esame e di espressione del parere.
3. Il Presidente, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà chiamare esperti con adeguate competenze per valutare questioni specifiche di particolare rilevanza per l'espressione del parere della Commissione.

Articolo 119

Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale questi non ha diritto di voto.
3. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal suo delegato, dal segretario e da tutti i membri presenti.

Articolo 120

Sopralluogo

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

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 121

Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente

legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.

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

Titolo IV

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Articolo 122

Composizione

1. La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo obbligatorio, ai sensi dell'articolo 81 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m..
2. La Commissione per il paesaggio è composta da tre membri in possesso di particolare, pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio⁴⁴, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione, ai sensi della delibera della Giunta regionale 6 agosto 2008 n. 8/7977, come integrata dalla delibera della Giunta regionale 1 ottobre 2008 n. 8/8139; al loro interno viene eletto il Presidente.
3. Alle sedute della Commissione per il paesaggio prendono parte, di volta in volta, senza diritto di voto, il Responsabile del procedimento della competente struttura tecnica, in qualità di relatore ed, eventualmente, un altro dipendente dell'Amministrazione comunale con la funzione di segretario verbalizzante.
4. I membri vengono individuati sulla base di segnalazioni di terne di nominativi da richiedere agli Ordini/Collegi professionali, alle Università, alle Associazioni della proprietà edilizia e delle imprese edili, agli altri Organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare.
5. La Commissione per il paesaggio si esprime mediante verbale ed è rappresentata dal suo Presidente.

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 123

Nomina e designazione

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

⁴⁴ Vedi art. 148, comma 2 – D.Lgs. n. 42/2004.

Articolo 124

Durata

1. La durata in carica della Commissione per il paesaggio corrisponde a quella della Giunta comunale.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione per il paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla data di insediamento della nuova Giunta comunale.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 125

Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione per il paesaggio è incompatibile:
 - con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
 - con la carica di componente della Commissione edilizia o di altre Commissioni comunali operanti nel settore territoriale.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

Articolo 126

Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula. L'astensione dovrà essere verbalizzata sul registro della Commissione.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, od al coniuge di un membro della Commissione per il paesaggio.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 127

Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione per il paesaggio decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'articolo 125 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 128

Assenze ingiustificate

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di cinque riunioni consecutive della Commissione per il paesaggio.

CAPO II

Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 129

Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime obbligatoriamente su questioni in materia urbanistica, edilizia e paesaggistico-ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione per il paesaggio si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e vincolanti in materia paesaggistico-ambientale, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento, nonché laddove, per l'originalità delle questioni trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati al successivo articolo 130 (Pareri obbligatori).

Articolo 130

Pareri obbligatori

1. Per interventi che richiedano il preventivo rilascio di autorizzazione paesaggistica di competenza comunale, il parere della Commissione per il paesaggio è obbligatoriamente richiesto per:
 - a) il rilascio di permesso di costruire o altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio⁴⁵ comunque denominati, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo articolo 132 (Casi di esclusione);
 - b) l'annullamento d'ufficio di permesso di costruire o altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio comunque denominati;
 - c) accertare la compatibilità paesaggistica, prevista dall'articolo 167, comma 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.: per i lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; per l'impiego di materiali in difformità dell'autorizzazione paesaggistica; per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.;
 - d) opere da eseguirsi da parte di amministrazioni statali, ivi compresi gli alloggi di servizio per il personale militare⁴⁶;

⁴⁵ Vedi art. 146, comma 4, D.Lgs n.42/2004.

⁴⁶ Vedi art. 147, comma 1 D.L.gs n.42/2004.

- e) progetti di opere comunque soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale, a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale e da eseguirsi da parte di amministrazioni statali;⁴⁷
- f) l'apertura di strade e di cave, di posa di condotte per impianti industriali e civili e di palificazioni nell'ambito ed in vista di: complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; bellezze panoramiche e quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle medesime bellezze, individuati con dichiarazione di notevole interesse pubblico e conseguenti provvedimenti ministeriali, ai sensi dell'articolo 136 e seguenti del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.; ovvero, in prossimità degli immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali, nonché le ville, i giardini ed i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza, non tutelati come bene culturale dalla Parte II del medesimo D.Lgs;⁴⁸
- g) la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari;⁴⁹
- h) la tinteggiatura delle facciate dei fabbricati;⁵⁰
- i) la costruzione degli impianti e delle connesse opere edilizie degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, soggetti a procedura abilitativa semplificata ed a comunicazione di cui ai precedenti articoli 17 (Attività subordinate a procedura abilitativa semplificata) 13 (Attività soggette a comunicazione).⁵¹

Articolo 131

Altri pareri

1. Il parere della Commissione per il paesaggio è altresì richiesto in materia urbanistica, per provvedimenti che richiedano il successivo rilascio di autorizzazione paesaggistica di competenza comunale, con particolare riferimento ai caratteri tipologici e paesaggistico-ambientali, oltre che ai contenuti delle soluzioni planivolumetriche prospettate, di:
 - a) piani attuativi comunque denominati;
 - b) atti di programmazione negoziata comunque denominati (P.I.I.).

⁴⁷ Vedi art. 147, comma 2 D.L.gs n.42/2004.

⁴⁸ Vedi art. 152, comma 1 D.L.gs n.42/2004.

⁴⁹ Vedi art. 153, comma 1 D.L.gs n.42/2004.

⁵⁰ Vedi art. 154, comma 1 D.L.gs n.42/2004.

⁵¹ Vedi art. 6, comma 2 D.Lgs. n. 28/2011.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 132

Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione per il paesaggio è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) per 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) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'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 ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nelle foreste e nei boschi percorsi o danneggiati dal fuoco e, quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, purchè previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.⁵²
2. Il parere della Commissione per il paesaggio è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli articoli 130 e 131 (Pareri obbligatori, Altri pareri) o richiesto ai sensi dell'articolo 129 (Attribuzioni della commissione), comma 2 del presente Regolamento.
3. Per interventi assoggettati a permesso di costruire il parere della Commissione per il paesaggio può essere escluso nelle seguenti ipotesi:
 - a) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - b) realizzazione di recinzioni che non ricadono in ambiti del tessuto urbano consolidato d'interesse storico e paesaggistico-ambientale;
 - c) proroga e voltura del permesso di costruire;
 - d) diniego di permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - e) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego del permesso di costruire.
4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione per il paesaggio, il parere della stessa è in ogni caso escluso.

Sezione III- Ambito di valutazione

Articolo 133

Modalità di valutazione della Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il paesaggio si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 130 (Pareri obbligatori) e 131 (Altri pareri) che le vengono sottoposti dal dirigente o dal responsabile della struttura competente, già corredati dal

⁵² Vedi Piano di Indirizzo Forestale provinciale.

giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del medesimo.

2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione per il paesaggio verifica la compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, con specifico riferimento alle motivazioni del vincolo paesaggistico gravante sull'area, nonché ai contenuti ed alle indicazioni del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (Parte IV – Esame paesaggistico dei progetti), ovvero dei Piani a valenza paesaggistica di maggior dettaglio (P.T.C.P., Piani di Parco, Carta della sensibilità paesaggistica del P.G.T.), secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" emanate dalla Giunta regionale con delibera n. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
5. In ogni caso il parere della Commissione per il paesaggio deve essere adeguatamente motivato.

CAPO III

Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 134

Convocazione

1. La Commissione per il paesaggio si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal suo delegato. La convocazione avviene sempre tramite posta elettronica.

Articolo 135

Ordine del giorno

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

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 136

Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione per il paesaggio siano dichiarate valide è necessaria la presenza della metà dei membri di diritto oltre al Presidente, in mancanza del quale presiederà il membro di diritto più anziano.
2. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 137

Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione per il paesaggio non sono pubbliche.
2. Nei casi in cui la Commissione lo ritenga opportuno, il Presidente potrà ammettere il progettista dell'intervento, al fine di acquisire chiarimenti ed approfondimenti sul progetto proposto, escludendolo dalla successiva attività di esame e di espressione del parere.
3. Il Presidente, ogni qualvolta lo riterrà necessario, potrà chiamare esperti con adeguate competenze per valutare questioni specifiche di particolare rilevanza per l'espressione del parere della Commissione.

Articolo 138

Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale o dal segretario comunale questi non hanno diritto di voto.
2. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali dovranno riportare le motivazioni dei pareri dati e le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari e devono essere sottoscritti dal Presidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.

Articolo 139

Sopralluogo

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

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 140

*Rapporto tra Commissione per il paesaggio
e le strutture organizzative comunali*

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

Titolo V

DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 141

Disciplina del verde su aree pubbliche

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle varietà da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine non inferiore a tre metri.⁵³
5. Gli altri alberi, cioè quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, devono essere tenuti ad una distanza minima dal confine pari ad un metro e mezzo.
6. Le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri mezzo debbono distare almeno cinquanta centimetri dal confine. Tale distanza non può essere inferiore ad un metro, qualora la siepe sia di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo e di due metri per le siepi di robinie.
7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o dalle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo ed alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.

⁵³ Art. 892 del Codice Civile – si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili.

8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alle specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
9. Sono, in ogni caso, fatti salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
10. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
11. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di specie arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Articolo 142

Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico od assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione ed accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive rispettosi del contesto urbano e che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni, secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale d'Igiene⁵⁴.
3. Le strade devono essere dimensionate sulla base delle norme tecniche del D.M. 5 novembre 2001 n. 6792 e del Regolamento regionale 24 aprile 2006 n. 7, sia quelle pubbliche, realizzate dagli Enti territoriali competenti, sia quelle private, realizzate nell'ambito di piani attuativi convenzionati, sia quelle private di uso pubblico.
4. A partire dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, tutti gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni e quant'altro interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano, dovranno:
 - se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica, il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
 - se relative a strade di nuova apertura, uniformarsi ad un progetto guida da estendere a tutti gli interventi interessanti la strada stessa.
5. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici od assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente

⁵⁴ Cfr. articolo 3.5.7. del Regolamento locale d'Igiene.

e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Articolo 143

Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno urbano e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'articolo 3 del D.Lgs. 15 novembre 1993 n. 507.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione⁵⁵.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree od edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'Organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta e dovranno attenersi alle prescrizioni generali stabilite dall'articolo 16 bis, comma 4, della normativa del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale⁵⁶.
4. Sono proibite insegne ed altri mezzi pubblicitari che coprano parti ornamentali delle facciate di edifici d'interesse storico e culturale.
5. Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro aggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede stesso. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20 e sono vietate in assenza di marciapiede.
6. Negli edifici che comprendano attività direzionali o commerciali, le eventuali insegne e targhe, dovranno uniformarsi ad un progetto complessivo sottoposto all'esame ed all'approvazione del dirigente o del responsabile della struttura comunale competente, sentita la Commissione edilizia o la Commissione per il paesaggio, nei casi prescritti.

⁵⁵Cfr. Legge 30 aprile 1992, n.285, recante "Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni ed integrazioni"; D.P.R. 16.12.92, n.495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", con le modifiche di cui al D.P.R. 26.04.1993, n.147, e D.P.R. 16.09.1996, n.610.

⁵⁶ estratto art. 16bis, comma 4:

a. Cartellonistica e mezzi pubblicitari:

- a) cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- b) cartellonistica informativa: - ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico-artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico - è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzare un inserimento armonico nel contesto;
- c) cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

Articolo 144

*Chioschi, cabine telefoniche, edicole
ed altre attrezzature d'arredo urbano*

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole ed altre attrezzature d'arredo urbano, quali fioriere e barriere per servizio e segnalazione, situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, secondo le norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso, in conformità a quanto stabilito dalla strumentazione urbanistica comunale.
3. Tutte le attrezzature per l'arredo urbano dovranno essere selezionate dal dirigente o dal responsabile della struttura comunale competente, sentita la Commissione edilizia o la Commissione per il paesaggio nei casi prescritti, in base ad un progetto generale organico, secondo criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

Articolo 145

Passaggi pedonali

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici da realizzare in conformità con le norme di legge inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono essere dotati d'illuminazione che li renda visibili nelle ore notturne.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale non sdruciolevole, compatto ed omogeneo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a m. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, commerciale e direzionale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi od edifici pubblici o di uso pubblico con attraversamenti della viabilità stradale eventualmente anche in rilevato, cromaticamente ben visibili e raccordati con rampe di adeguata pendenza tra le quote del marciapiede e quelle del piano stradale.
6. La polizia locale, nelle strade pubbliche o di uso pubblico di competenza comunale, che abbiano uno sviluppo superiore a 100 m., può prescrivere la formazione di attraversamenti pedonali in rilevato rispetto alla quota stradale, con le caratteristiche di cui al precedente comma 5, con funzione di rallentatore della velocità veicolare.

Articolo 146

*Percorsi ciclabili*⁵⁷

1. Le piste ciclabili previste dagli strumenti urbanistici comunali o dallo specifico piano di settore (piano della rete degli itinerari ciclabili), devono essere progettate e realizzate conformemente alle caratteristiche costruttive stabilite dalle specifiche disposizioni legislative in materia,⁵⁸ in base alla loro tipologia:
 - piste ciclabili in sede propria,
 - piste ciclabili su corsia riservata,
 - percorsi promiscui pedonali e ciclabili,
 - percorsi promiscui ciclabili e veicolari.
2. Le piste ed i percorsi di cui al comma 1, devono essere completi di tutti i dispositivi accessori atti a garantire la sicurezza degli utenti, quali a titolo esemplificativo: segnaletica orizzontale e verticale, dissuasori, specchi, illuminazione, ecc..
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale non sdruciolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 147

Spazi porticati pubblici o di uso pubblico

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza ed accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e/o specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature, nonché per l'illuminazione.
5. Quando i proprietari di un immobile intendono aprire al pubblico passaggio una galleria od un portico privati, devono presentare alla competente struttura comunale il relativo progetto, per ottenere la necessaria approvazione; le modalità di utilizzo pubblico, di manutenzione ordinaria e straordinaria e quant'altro correlato alla sua funzione pubblica, dovrà essere regolato da apposita convenzione od atto unilaterale d'obbligo debitamente registrati e trascritti nei registri immobiliari.

⁵⁷ La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (Legge 9 ottobre 1998, n.366).

⁵⁸ Legge 28 giugno 1991 n. 208 e D.M. 30 novembre 1999 n. 557

Articolo 148

Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifico atto di assenso, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire.
2. L'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti in materia di sicurezza stradale.
3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio dell'atto autorizzativo 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.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'atto autorizzativo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. L'atto autorizzativo contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
6. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'atto autorizzativo ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
7. L'occupazione del suolo pubblico per attività estemporanee varie, quali: fiere, mercati, parchi di divertimento, esposizioni, accampamenti di nomadi, raduni, ecc. per essere autorizzata, dal dirigente o dal responsabile della struttura comunale competente, deve essere subordinata a:
 - disponibilità di acqua potabile e di servizi igienici e loro regolamentari sacrifici,
 - disponibilità di contenitori idonei per la raccolta dei rifiuti (residui alimentari, carta, involucri, ecc.),
 - indicazioni e mezzi per lo sgombrò di infortunati, feriti o comunque colpiti da malore.⁵⁹
8. L'occupazione degli spazi pubblici può avere anche carattere permanente, purché lo consentano le esigenze di viabilità e di utilizzo dello spazio pubblico stesso; le modalità utilizzo dello spazio pubblico, di manutenzione ordinaria e straordinaria e quant'altro correlato alla sua funzione, dovrà essere regolato da apposito atto debitamente registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Articolo 149

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999⁶⁰, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici⁶¹, i locali tecnici, la

⁵⁹ Cfr. articolo 3.5.8 del Regolamento Locale d'Igiene.

⁶⁰ Direttiva avente ad oggetto: D.P.C.M. - "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici" e L.R.n.26/2003 - "Disciplina per l'utilizzo del sottosuolo".

⁶¹ Legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26 - Titolo IV - "Disciplina per l'utilizzo del sottosuolo"

realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio, nonché a quella dei Piani Urbani Generali dei Servizi nel Sottosuolo (P.G.U.S.S.).
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi previsti dalla pianificazione urbanistica e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune, anche attraverso il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Gli operatori, che devono eseguire delle manomissioni di suolo pubblico, devono presentare preventivamente all'Amministrazione comunale, specifica istanza, conforme ai modelli in uso, predisposti sulla scorta di quelli eventualmente previsti per legge e contenenti le informazioni che in via esemplificativa vengono riportate nell'istanza tipo.⁶²
7. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte, secondo le prescrizioni previste dal Regolamento per l'uso e la manomissione del sottosuolo⁶³ o, in mancanza, dagli Standard prestazionali e criteri di manutenzione delle strade, delle loro pertinenze ed opere d'arte emanati con D.G.R. 25 gennaio 2006 n. 1790.
8. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.
9. Su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, l'Amministrazione comunale, può cedere in diritto di superficie aree del proprio patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, individuando le localizzazioni necessarie.
10. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipulazione di una convenzione, ai sensi dell'articolo 9, comma 4 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m., recante anche l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare la destinazione d'uso.⁶⁴
11. Al fine della cessione di cui al precedente comma 8, l'Amministrazione comunale pubblica apposito bando destinato a persone fisiche o giuridiche

⁶² Vedi Allegato 2 - D.G.Ambiente, energia e reti 19 Luglio 2011 n. 6630 "Indirizzi per l'uso e la manomissione del sottosuolo. (B.U.R.L. S.O. n. 30 del 25 luglio 2011).

⁶³ Vedi D.G.Ambiente, energia e reti 19 Luglio 2011 n. 6630 "Indirizzi per l'uso e la manomissione del sottosuolo. (B.U.R.L. S.O. n. 30 del 25 luglio 2011).

⁶⁴ Vedi art. 68 – Utilizzo del patrimonio comunale – L.r. n. 12/2005.

proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché ad imprese di costruzione, definendo:

- a) i requisiti dei soggetti aventi diritto,
- b) le modalità di selezione delle richieste e di concessione del diritto di superficie sulle aree,
- c) l'ambito territoriale di riferimento per soddisfare il fabbisogno di parcheggi delle unità immobiliari interessate,
- d) la documentazione tecnico-progettuale necessaria,
- e) le garanzie economico-finanziarie da prestare.

Articolo 150

Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le eventuali linee aeree e le palificazioni di supporto, non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità dei correlati spazi pubblici e privati.
4. Nei centri abitati, di cui alla Legge 30 aprile 1992 n. 285 e s.m., le reti dei servizi pubblici devono essere realizzate in sottosuolo, fatti salvi i soli casi di comprovata impossibilità.
5. Le reti dei servizi pubblici devono essere realizzate in conformità agli standard di progetto ed alle prescrizioni tecniche dettate dagli Enti gestori.

Articolo 151

Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica dei parametri di utilizzazione dell'ambito d'intervento e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 152

Intercapedini e griglie di aerazione

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di

servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e non sdruciolevoli, garantendo la sicurezza e la transitabilità pedonale e/o veicolare, in relazione alla tipologia della viabilità soprastante.
4. La costruzione ed i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari e Loro aventi causa a qualsiasi titolo.
5. I proprietari e Loro aventi causa a qualsiasi titolo dei suddetti manufatti, saranno comunque unici responsabili di eventuali danni causati dai medesimi a persone o cose.

Articolo 153

Parcheggi d'uso pubblico

1. Gli spazi appositamente destinati alla sosta dei veicoli devono essere trattati superficialmente in modo da facilitarne l'accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.
2. La pavimentazione delle zone destinate alla sosta dovrà preferibilmente essere differenziata per colore e finitura superficiale, rispetto alle corsie destinate al transito dei veicoli.
3. Le aree a parcheggio d'uso pubblico, di superficie superiore a 500 metri quadri, di norma, dovranno essere adeguatamente piantumate.
4. Tutti i parcheggi d'uso pubblico devono essere provvisti delle necessarie infrastrutture a rete e di adeguata illuminazione, nel rispetto della normativa vigente in materia, privilegiando l'installazione di impianti auto-alimentati a pannelli solari e di lampade a Led.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 154

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00 e non superiore a m. 6,50.

4. Nelle nuove costruzioni, ogni qualvolta ciò sia possibile, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, non deve essere inferiore a m. 4,50.
5. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli angoli delle strade.
6. Le rampe devono essere realizzate in materiale non sdruciolevole, con eventuali scanalature atte a favorire l'attrito delle ruote ed il deflusso delle acque.
7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma, ogni qualvolta ciò sia possibile.
8. I cancelli o porte di accesso, se danno su pubblica strada, possono essere automatizzati con comando di apertura a distanza; in questo caso, il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale, con l'assenso della Polizia locale, può derogare alla distanza minima fissata dal precedente comma 4.
9. In caso di comprovata necessità possono essere adottate misure superiori a quelle del presente articolo.

Articolo 155

Strade private

1. Nel caso in cui l'avente titolo intenda costruire o modificare strade private, deve produrne istanza o atto autocertificato, al dirigente o al responsabile della competente struttura comunale, presentando il relativo progetto che deve indicarne le caratteristiche costruttive, nel rispetto delle norme stabilite dal Regolamento locale d'Igiene.⁶⁵ Quando ciò non contrasti col contesto ambientale di riferimento, le caratteristiche costruttive di tali strade corrisponderanno a quelle stabilite per le equivalenti strade di lottizzazione.
2. Gli enti od i soggetti proprietari delle strade private, di cui al presente articolo, debbono impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo, a provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia, a tempo indeterminato;
 - c) all'apposizione e manutenzione della eventuale prescritta segnaletica;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali;
 - f) alla realizzazione e manutenzione dell'impianto d'illuminazione, che dovrà rispettare le prescrizioni della L.r. 27 marzo 2000 n. 17 s.m..
3. Le strade private al servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

⁶⁵ Cfr. art. 3.5.5. e 3.5.6. del Regolamento locale d'Igiene

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

Articolo 156

Allacciamento alle reti tecnologiche

1. Tutti gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per servizi idrici di smaltimento e di approvvigionamento, di distribuzione dell'energia elettrica, dell'energia termica e delle telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture, secondo la vigente disciplina e la normativa tecnica dettata dagli Enti erogatori dei servizi, adeguatamente certificati.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio degli abitati, obbligatori negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti l'intero edificio.
4. Le reti e le infrastrutture di cui al comma precedente, nonché le relative diramazioni su suolo pubblico o sottosuolo pubblico, ovvero asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare la dotazione degli edifici, costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria anche i cunicoli attrezzati per il passaggio e la manutenzione delle citate reti.
5. Quando richiesto, i proprietari, sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi d'illuminazione pubblica, volti a valorizzare gli spazi pubblici antistanti.

Articolo 157

Realizzazione di impianti tecnologici esterni

1. Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne per radio, televisione e satellitari, devono essere centralizzate ed opportunamente posizionate in modo da non costituire disordine architettonico-ambientale.

2. E' vietata l'installazione di antenne paraboliche su edifici od immobili vincolati ai sensi della Parte II - Titolo I (Beni culturali) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m..
3. Per gli altri edifici l'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - c) le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni: 120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli;
 - d) devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della Legge 5 marzo 1990 n. 46 e s.m. a tutela della sicurezza degli impianti;
 - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica;
 - h) le antenne paraboliche installate su balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili da spazi pubblici o di uso pubblico;
 - i) le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
4. Nel caso di realizzazione di nuovi impianti di condizionamento, o di rifacimento integrale di quelli esistenti, l'installazione delle unità esterne (moto condensante), dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti degli edifici interessati; in particolare è vietata l'installazione di dette unità sulle pareti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque visibili dalla pubblica via. Qualora l'edificio sia dotato di balconi o terrazzi, l'installazione delle unità esterne dovrà essere realizzata tassativamente nella loro parte inferiore, al di sotto del limite superiore del parapetto. La posa delle suddette unità esterne non dovrà altresì arrecare alcun disturbo alle confinanti unità immobiliari ed il loro funzionamento dovrà rispettare i limiti stabiliti dal Regolamento acustico comunale.
5. Nel caso di realizzazione di nuovi impianti di riscaldamento, o di rifacimento integrale di quelli esistenti, l'installazione delle canne fumarie esterne alle murature dovrà essere realizzata in modo tale da evitare effetti negativi sul decoro dei prospetti degli edifici interessati; in particolare è vietata l'installazione di detti manufatti sulle pareti prospettanti su spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque visibili dalla pubblica via.
6. In caso di inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, previa diffida, si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore.

Articolo 158

Recinzioni

1. I muri di recinzione, le recinzioni a cancellate od a rete ed i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro stabilite per le costruzioni.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione stradale. Col provvedimento abilitativo, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Fatte salve eventuali specifiche contenute nella pianificazione attuativa, le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
7. Le recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico non potranno essere realizzate con tipologie a rete e non potranno superare i seguenti limiti di altezza:
 - a) con muro pieno: metri 1,20, fatti salvi i completamenti di muri esistenti di valore storico di altezza superiore, nel limite massimo di metri 3⁶⁶;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da cancellate o siepi: muretto – metri 1,20 e sovrastanti cancellate o siepi sino ad un massimo complessivo di metri 2,20;
 - c) con siepi: metri 2,20.
8. Le recinzioni tra le proprietà private non potranno superare i seguenti limiti di altezza:
 - a) con muro pieno: metri 3,00 ⁶⁷;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi: muretto – metri 2,40; e sovrastanti reti, cancellate o siepi sino ad un massimo complessivo di metri 3,00;
 - c) con reti e siepi: metri 3,00;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione: metri 3,00.

Negli ambiti territoriali a destinazione produttiva e commerciale, il muro pieno, può essere realizzato anche con elementi prefabbricati.
9. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
10. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
11. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per stabilite per questi ultimi.
12. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
13. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
14. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
15. 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.

⁶⁶ Altezza massima consentita dal Codice civile.

⁶⁷ Altezza massima consentita dal Codice civile.

16. Negli ambiti territoriali a destinazione agricola, le recinzioni sono ammesse esclusivamente per motivate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi, tecnologici e delle abitazioni, nonché per il contenimento degli animali e devono riguardare solo lo stretto ambito di pertinenza degli stessi. Devono essere privilegiate le tipologie che concorrono a valorizzare il paesaggio ed a migliorare la dotazione biologica della campagna, perciò sono ammesse:
 - a) siepi arboree o cespugliose tipiche dell'ambito d'intervento (ligustro, corniolo, biancospino, ecc.), con interposta rete metallica di altezza non superiore a metri 2,50; posate privilegiando i segni fisici presenti nell'ambito d'intervento e gli elementi che caratterizzano il paesaggio;
 - b) muretti a secco o misti con ciottoli e laterizi, qualora costituiscano completamento di muri esistenti, ovvero, siano in ambiti caratterizzati da questa tipologia di manufatti; di altezza non superiore a metri 2,00.
17. Non sono ammesse nuove recinzioni che presentino cuspidi, punte o cocci di vetro in sommità.
18. In tutto il territorio comunale, per la formazione delle recinzioni permanenti è vietato l'uso:
 - a) di filo spinato o spuntoni;
 - b) di lamiere o lastre di materiale plastico o di vetro resina, di fibrocemento anche ecologico, siano esse piane, grecate oppure ondulate, nonché di altri materiali impropri simili.

Articolo 159

Spazi ineditati, aree inutilizzate o dismesse, manufatti in disuso

1. Gli spazi ineditati e le aree inutilizzate non possono essere lasciati in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari, nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene⁶⁸ e del Regolamento del Servizio d'Igiene ambientale⁶⁹.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione. Negli immobili in disuso, precedentemente utilizzati per attività produttive, agli enti od ai soggetti proprietari, è inoltre fatto obbligo di procedere ad una verifica ambientale, con cadenza almeno biennale, al fine di individuare tempestivamente eventuali situazioni di inquinamento e procedere con le conseguenti operazioni di bonifica, a propria cura e spese.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore ed al recupero delle somme anticipate.

⁶⁸ Cfr. art. 3.5.9. "Vegetazione erbacea su aree pubbliche/private" del Regolamento Locale d'Igiene.

⁶⁹ Cfr. art.46 "Pulizia dei terreni non edificati" del Regolamento del Servizio d'Igiene ambientale.

4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.
6. Per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, l'Amministrazione comunale può prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, siano chiuse con recinzioni di aspetto decoroso, che diano garanzia di stabilità e durata.
7. Per prevenire ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee anche abusive, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che 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 servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solai. In caso di pericoli di ordine statico, di carattere igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, l'Amministrazione comunale può ordinare alla proprietà la demolizione dei manufatti fatiscenti o pericolanti.
8. In caso di inottemperanza alle disposizioni del presente articolo, previa diffida, si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno al contravventore ed al recupero delle somme anticipate.

Articolo 160

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, armonizzata e coordinata con le soluzioni architettoniche ed impiantistiche del contesto paesaggistico-ambientale, in conformità alle disposizioni della L.r. 27 marzo 2000 n. 17 s.m..
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le varietà arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Nelle sistemazioni esterne dei fabbricati è vietato l'impiego di materiali e terre inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario⁷⁰.
6. La progettazione degli spazi scoperti dei lotti edificabili deve essere orientata a ricavare la massima superficie drenante possibile⁷¹, privilegiando l'utilizzo di soluzioni permeabili anche per i percorsi e gli spazi di sosta.
7. Nelle aree scoperte al servizio di attività produttive dovranno essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possano venire

⁷⁰ Cfr. art. 3.2.5. "Divieto di riutilizzo dei materiali" del Regolamento Locale d'Igiene.

⁷¹ Vedi anche successivo art.174 "Disciplina del verde su aree private" del presente regolamento.

contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e convogliate verso la fognatura pubblica, mentre, le acque non soggette a sporcamiento dovranno essere smaltite localmente, in base alle disposizioni dello specifico regolamento.

8. E' consentita la realizzazione di opere complementari d'arredo, quali gazebo, barbecue, cassette, pergolati di legno o di altri materiali, costruiti in opera o prefabbricati, purché risolti architettonicamente secondo i principi del decoro paesaggistico-ambientale, in conformità alle procedure del presente regolamento e delle norme tecniche degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti.

Articolo 161

Piscine private e di uso collettivo

1. Le piscine private permanenti eseguite mediante scavo ed opere murarie, oppure con pannelli prefabbricati, comportanti modifiche stabili del territorio sono soggette a preventivo titolo abilitativo.
2. Le piscine private scoperte non sono computabili come volume o superficie coperta, anche se realizzate fuori terra e comunque al di sopra della quota di riferimento stabilita dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti.
3. Le vasche, siano esse interrate o fuori terra, in muratura o prefabbricate, devono rispettare esclusivamente la distanza minima di due metri dai confini di proprietà, prevista dall'articolo 889 del Codice Civile per le cisterne. Nei casi in cui vengano realizzate, anche parzialmente, entro la fascia di arretramento stradale, stabilita dalle norme tecniche degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, il titolo abilitativo dovrà essere integrato con un atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto nei registri immobiliari, che impegna la proprietà a rimuovere a propria cura e spese il manufatto, qualora costituisca impedimento all'adeguamento della contigua sede stradale ad esigenze di pubblico interesse.
4. In ogni caso, per la realizzazione di piscine private, valgono le seguenti condizioni:
 - la forma ed i materiali devono integrarsi con gli edifici e l'ambiente circostante,
 - le vasche devono essere preferibilmente protette dagli spazi pubblici o di uso pubblico tramite barriere verdi.
5. Per le piscine di uso collettivo, si rimanda alle disposizioni della DGR 17 maggio 2006 n. 8/2552 ed i suoi allegati.

Articolo 162

Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincoli del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m..

2. E' riservata all'Amministrazione comunale la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade od altri spazi pubblici o di uso pubblico, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali od altri mezzi di segnaletica stradale, lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
4. La collocazione della toponomastica e della segnaletica di cui al presente articolo deve avvenire senza danno o pregiudizio alcuno per l'immobile; qualora il proprietario intenda eseguire lavori di qualsiasi natura sull'immobile stesso, deve accordarsi con l'Amministrazione comunale affinché questa possa provvedere di conseguenza.

Articolo 163

Numeri civici e caselle postali

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi ad aree pubbliche o di uso pubblico.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile, seguendo le indicazioni della struttura comunale competente.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese del medesimo.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. Per le nuove costruzioni, il numero civico va richiesto contestualmente all'accatastamento e preliminarmente alla conseguente richiesta di agibilità.
6. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di variazioni nella numerazione, il proprietario deve restituire alla struttura comunale competente il numero civico, nel termine massimo di quindici giorni.
7. Nei casi in cui:
 - il numero civico sia collocato su una diramazione secondaria non direttamente visibile dalla strada principale,
 - un gruppo di edifici sia collocato su una diramazione secondaria della viabilità ma riportante la stessa denominazione,la struttura comunale competente fa apporre apposita segnaletica "ripetitiva" del/i numero/i e/o della denominazione stradale con l'indicazione del/i numero/i civico/i indicato/i.
8. Tutti i fabbricati, dovranno essere muniti di idonea casella postale, ubicata in prossimità del numero civico ed adeguatamente accessibile. La struttura comunale competente potrà prescrivere le caratteristiche sulla scorta di un progetto generale di riqualificazione dell'arredo urbano o di specifici repertori.

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 164

Decoro e salubrità delle costruzioni

1. L'Amministrazione comunale promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente urbano, nel suo completo utilizzo e nella sua vivibilità, nei suoi aspetti ambientale e culturale, nella qualità della sua forma costruita, che è insieme di edifici, arredo urbano, spazi aperti verdi ed infrastrutture.
2. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, nel rispetto degli elementi compositivi stratificatisi nella memoria urbana.
3. Le nuove costruzioni pertanto devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
4. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottima qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
5. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, siano di elevata qualità e determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
6. Con provvedimento motivato, ai proprietari degli edifici, può essere imposto il recupero e/o il rifacimento di rivestimenti e di finiture su edifici e manufatti che risultino degradati o non adeguatamente mantenuti, inoltre può essere imposta la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere, in contrasto con le caratteristiche architettonico-ambientali del contesto urbano circostante; il provvedimento deve indicare i tempi e le modalità di esecuzione, oltre che la riserva di esecuzione in danno ed al recupero delle somme anticipate, in caso di inadempienza.
7. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Pertanto, quest'ultimo, andrà corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
8. Il progetto, nel dettaglio grafico, deve altresì fornire precise indicazioni sui colori ed i materiali da impiegarsi.
9. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione, con la

riserva di esecuzione in danno ed al recupero delle somme anticipate, in caso di inadempienza.

10. Gli intonaci e le tinte delle facciate degli edifici e muri esistenti, formanti un unico complesso architettonico, anche se di proprietà diverse, devono essere eseguiti in modo da non turbare l'armonia del complesso stesso.
11. E' vietato l'inserimento di nuove persiane avvolgibili negli edifici ricadenti nei nuclei di antica formazione (Centro storico), e negli ambiti agricoli. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che ricadono in detti ambiti territoriali e che prevedano la sostituzione dei serramenti esterni, tali elementi dovranno essere rimossi e sostituiti con tipologie ad anta.
12. Negli ambiti agricoli, sia per le costruzioni ad uso residenziale che per quelle al servizio dell'attività agricola, sono vietate coperture piane od a terrazza, nonché l'uso di pendenze e materiali di finitura non coerenti con le caratteristiche delle costruzioni tradizionali della pianura padana.
13. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione debbono rispettare le prescrizioni del Capitolo 2 "Aree edificabili e norme generali per le costruzioni" del Regolamento Locale d'Igiene.⁷²

Articolo 165

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, in sede di provvedimento amministrativo, può essere imposta una distanza maggiore al fine di:
 - realizzare allineamenti con edifici preesistenti,
 - salvaguardare la visuale di edifici d'interesse culturale di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.,
 - salvaguardare vedute panoramiche o visuali di particolare interesse paesaggistico, piazze, viali od ambienti di particolare rilevanza architettonico-ambientale.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di formare una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati medesimi.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al confine stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Articolo 166

Spazi conseguenti ad arretramenti

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

⁷² Cfr. artt. dal 3.2.1 al 3.2.12 del Regolamento Locale d'Igiene.

- a) dalla disciplina del Piano delle Regole del P.G.T. e dai relativi strumenti attuativi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
 3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Articolo 167

Prospetti su spazi pubblici

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. del P.G.T. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. Gli strumenti attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; inoltre, devono illustrare le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
4. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
5. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. I parapetti⁷³ di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e, devono essere conformi alle specifiche disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene⁷⁴.
7. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm 11.
8. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza e sulla eliminazione delle barriere architettoniche.
9. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
10. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria

⁷³ Cfr. art. 3.2.12 "Parapetti" del Regolamento Locale di Igiene.

⁷⁴ Cfr. art. 3.2.12 "Parapetti" del Regolamento Locale di Igiene.

l'installazione di un parapetto di altezza conforme alle specifiche disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene⁷⁵.

11. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni termo-acustiche.
12. Le pendenze del manto di copertura devono essere correlate alle soluzioni tecnologiche che garantiscano un adeguato deflusso delle acque meteoriche.

Articolo 168

Ombre portate, orientamento dell'edificio

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.⁷⁶
2. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati in modo che le interdistanze fra edifici/corpi contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
3. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa, di norma, devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture finestrate massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

Articolo 169

Sporgenze ed aggetti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso privato di uso comune, non devono presentare aggetti di serramenti, balconi aperti, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili tali da ostacolare il traffico veicolare e pedonale, ovvero determinare situazioni di pericolo.
2. Fino a metri 2,10 dalla quota del marciapiede, del percorso pedonale o dalla sede stradale se sprovvista di marciapiede, gli aggetti di zoccolature, bancali, inferriate, terminali di pluviali e simili, non potranno sporgere più di 12 centimetri.
3. A partire da metri 2,10 dalla quota del marciapiede o del percorso pedonale, è consentito apporre tende aggettanti su porte e finestre con sporgenza non superiore a metri 1,50 e, comunque non superiore alla larghezza del marciapiedi.
4. I balconi e le pensiline debbono essere posti ad un'altezza netta minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo

⁷⁵ Cfr. art. 3.2.12 "Parapetti" del Regolamento Locale di Igiene.

⁷⁶ Vedi anche art. 183 "Controllo del soleggiamento".

stesso non sia rialzato, l'altezza netta minima deve essere di m. 4,10 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

5. I balconi e le pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m. 1,80 ed, in ogni caso, non debbono superare la larghezza dell'eventuale corrispondente marciapiede.
6. Nelle strade di larghezza non superiore a sei metri l'apposizione di tende aggettanti e la costruzione di balconi o sporti è consentita solamente a partire da un'altezza netta minima di m. 4,10 dalla quota stradale. Tale disposizione è derogabile esclusivamente, qualora su dette strade prospettino gli accessi pedonali di attività commerciali, direzionali o che comunque prevedano l'afflusso di pubblico, a protezione dei quali potranno essere installate tende aggettanti a partire da metri 2,10 dalla quota stradale, al fine di ottemperare alle disposizioni inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche; in questo caso il titolare dell'attività dovrà provvedere all'apposizione di apposita segnaletica stradale che indichi la presenza e le caratteristiche dell'ostacolo (altezza e sporgenza).
7. Le pensiline, i balconi aggettanti, anche se dotati di parapetto cieco, non sono considerati ai fini del calcolo della distanza: dai confini di proprietà e dell'ambito territoriale d'intervento, dagli altri fabbricati fronteggianti e dai cigli stradali; mentre, gli altri elementi aggettanti chiusi, quali: bow-window e similari, sono considerati ai fini del calcolo delle suddette distanze; fatta salva, in ogni caso, la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti.
8. I volumi tecnici emergenti dalla copertura sono consentiti esclusivamente per soddisfare esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza non attuabili diversamente ed, in ogni caso, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.

Articolo 170

Marciapiedi, portici e gallerie

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente e non sdruciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari; per i marciapiedi valgono altresì le norme del Regolamento Locale d'Igiene.⁷⁷
2. Nei nuclei di antica formazione (Centro storico-Nuclei antichi), negli "Edifici di pregio e valore in zona agricola" e nelle aree sottoposte a vincolo di tutela dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 s.m., i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche architettonico-ambientali dei luoghi. La Commissione edilizia (se istituita) o la Commissione per il paesaggio, possono prescrivere l'adozione di soluzioni specifiche in relazione alle caratteristiche del contesto.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico ed inseriti in edifici di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione, deve essere correlata alle caratteristiche della strada oltre che alla fisionomia dell'ambiente circostante, nel rispetto delle prevalenti disposizioni del Piano delle Regole del P.G.T..

⁷⁷ Cfr. art. 3.2.9 "Marciapiede perimetrale" del Regolamento Locale d'Igiene.

4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali, in conformità della L.r. 27 marzo 2000 n. 17, privilegiando soluzioni a basso consumo energetico.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere degli accorgimenti (intercapedini⁷⁸), tali da convogliare le acque piovane in fognatura/tombinatura, al fine di escludere la formazione di umidità di risalita nelle murature degli edifici.

Articolo 171

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

1. Per tutti gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti nell'ambito territoriale d'intervento. Sono, in ogni caso, fatte salve le prescrizioni di maggior dettaglio stabilite dalle N.T.A. del Piano delle Regole.
2. La Commissione edilizia (se istituita), la Commissione per il paesaggio, il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale, per gli interventi ricadenti nei nuclei di antica formazione (Centro storico-Nuclei antichi), negli "Edifici di pregio e valore in zona agricola" e nelle aree sottoposte a vincolo di tutela dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 s.m., possono prescrivere l'adozione di tipologie, materiali di finitura e soluzioni specifiche, in relazione alle caratteristiche del contesto architettonico-ambientale del sito, coerentemente con le "Linee guida per gli interventi edilizi nel Centro storico – Nuclei antichi e per gli edifici di pregio/valore in zona agricola" (Tav. B del Piano delle Regole).

Articolo 172

Disciplina del colore

1. Gli intonaci, le tinteggiature ed i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio, nel rispetto delle indicazioni delle Linee guida di cui al successivo comma 6.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario o riportate al medesimo attraverso appropriati interventi manutentivi.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi ed alto rilievi, ai fregi esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un

⁷⁸ Cfr art.3.2.6 "Intercapedini e vespai" del Regolamento Locale di Igiene.

aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale; il provvedimento deve indicare i tempi e le modalità di esecuzione, oltre che la riserva di esecuzione in danno ed al recupero delle somme anticipate, in caso di inadempienza.

6. Sono fatte salve le prescrizioni di maggior dettaglio stabilite dalle “Linee guida per gli interventi edilizi nel Centro storico – Nuclei antichi e per gli edifici di pregio/valore in zona agricola” (Tav.B) o dalle N.T.A. del Piano delle Regole.

Articolo 173

Salubrità dei terreni edificabili

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale insalubre o nocivo che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo dell'area interessata dall'intervento di nuova costruzione, comprese le superfici scoperte pertinentziali⁷⁹.
2. L'avvenuto risanamento deve essere accertato e certificato in conformità a quanto disposto dal Regolamento Locale d'Igiene.⁸⁰
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione⁸¹.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.⁸²
6. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti⁸³.
7. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo ed al precedente articolo 160 (Sistemazioni esterne ai fabbricati).
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici⁸⁴.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante adeguato vespaio od

⁷⁹ Cfr. art. 3.2.1 “Salubrità dei terreni edificabili” del Regolamento Locale di Igiene.

⁸⁰ Cfr. art. 3.2.1.3 del Regolamento Locale di Igiene.

⁸¹ Cfr. art. 3.2.1.2 del Regolamento Locale di Igiene ed art. 97 del D.P.R. 285/1990.

⁸² Vedi anche art. 3.2.1.4 del Regolamento Locale di Igiene.

⁸³ Vedi anche art. 3.2.1.4 del Regolamento Locale di Igiene.

⁸⁴ Cfr. art. 3.2.2 “Protezione dall'umidità” del Regolamento Locale di Igiene.

- intercapedine aerata tipo iglù o similare (di spessore non inferiore a 30 cm.).⁸⁵
10. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
 11. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
 12. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi di luce, eventualmente aperte sul marciapiede, debbono presentare resistenza ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni e per le eventuali ruote di un automezzo, qualora quest'ultimo possa transitare sul marciapiede stesso.
 13. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su adeguato vespaio (di spessore non inferiore a 20 cm.).⁸⁶
 14. Il piano d'appoggio dell'isolamento costituito da vespaio od intercapedine aerata tipo iglù o similare, dei locali abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica indicata dalla relazione geologica ed a quello di massima piena delle fognature circostanti il lotto.
 15. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

Articolo 174

Disciplina del verde su aree private

1. Anche nella disciplina del verde su aree private valgono i principi e le disposizioni contenute nei commi 1, 4, 5, 10, 11 e 13 del precedente articolo 141 (Disciplina del verde su aree pubbliche).
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche e paesaggistico-ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di specie arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per ragioni igieniche e di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi, dei filari e di altri spazi anche con la messa a dimora di varietà compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,10 rispetto al medesimo.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti,

⁸⁵ Vedi anche art. 3.2.6 "Intercapedini e vespai" del Regolamento Locale di Igiene.

⁸⁶ Vedi anche art. 3.2.6 "Intercapedini e vespai" del Regolamento Locale di Igiene.

ramaglie, foglie o quant'altro afferente a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile; in caso di inadempienza, l'Amministrazione comunale, in ogni caso, con motivato provvedimento, potrà procedere all'esecuzione delle operazioni necessarie ed al recupero delle somme anticipate.

8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando comportino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
10. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento ed al completamento di aree verdi deve illustrare i criteri di scelta:
 - a) delle varietà arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle varietà arboree individuate;
 - c) del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti⁸⁷.inoltre, qualora il progetto riguardi anche le misure di mitigazione previste dalla normativa generale e di dettaglio del Documento di Piano, si dovrà attenere alle disposizioni in materia di ingegneria naturalistica e di integrazione paesistica stabilite dall'articolo 10 della medesima normativa.
11. In assenza di indicazioni, si applicano le medesime distanze stabilite dal precedente articolo 141 (Disciplina del verde su aree pubbliche).
12. L'eventuale rimozione dello strato di suolo vegetale, o terra di coltura, dovrà essere realizzata separatamente da tutti gli altri movimenti di terra, per evitare il mescolamento con sostanze estranee e nocive alla vegetazione o con strati più profondi di composizione chimico fisica differente. La terra di coltura dovrà essere asportata da tutte le superfici destinate a costruzioni e pavimentazioni, scavi e riporti, od utilizzate per le installazioni di cantiere, affinché possa essere conservata e riutilizzata per lavori di ricostruzione del paesaggio. La terra di coltura non potrà mai essere rimossa nell'ambito delle radici di alberi da conservare.
13. In caso di interventi di manutenzione straordinaria delle aree verdi nei quali sia previsto l'abbattimento di individui arborei, al fine di reintegrare la consistenza del patrimonio arboreo esistente e l'effetto positivo delle piante sulla qualità complessiva dell'aria, per ciascun individuo arboreo abbattuto, il richiedente deve piantare uno o più individui arborei scegliendo prioritariamente tra quelli elencati in appendice, di dimensioni tali da assicurare un rapido effetto paesaggistico e per assicurare altresì che la somma delle aree basimetriche degli individui arborei messi a dimora – in

⁸⁷ La distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti.

sostituzione di quello da abbattersi – abbia una superficie basimetrica equivalente a quella dell'individuo abbattuto. Per area basimetrica si intende convenzionalmente la superficie corrispondente alla sezione trasversale posta a m. 1,30 dalla base della pianta. Quando la pianta abbattuta sia di specie autoctona, vige in ogni caso il principio di equivalenza di valore estetico e paesaggistico tra pianta abbattuta e pianta in sostituzione.

14. Negli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, al fine di assorbire l'anidride carbonica prodotta dalla circolazione urbana delle auto ospitate nei nuovi insediamenti, deve in ogni caso essere previsto l'impianto di almeno 4 alberi, con circonferenza del tronco di almeno 50 cm. misurata a 130 cm dal suolo, per ogni posto auto previsto; fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive previste degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti.⁸⁸ Qualora le caratteristiche dell'area residua pertinenziale non consentano l'impianto del numero di alberi necessari, il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale, potrà consentire che gli alberi residui vengano piantati negli equivalenti spazi pubblici o di uso pubblico indicati dall'Amministrazione comunale.
15. Negli interventi di nuova costruzione a destinazione produttiva, commerciale e direzionale, il rapporto di cui al comma precedente, si riferirà ai posti auto pertinenziali minimi richiesti dalla normativa vigente.
 - Le N.T.A. del Piano delle Regole e degli strumenti attuativi comunque denominati, devono stabilire la Superficie drenante o filtrante⁸⁹ che deve essere prevista in ogni intervento di nuova costruzione, intesa quale aliquota minima di superficie fondiaria o territoriale atta ad assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento impermeabilizzante; a tal fine si considerano prive d'impedimento impermeabilizzante anche le pavimentazioni costituite da "prato armato" a "tessitura aperta", posate a secco su letto drenante di pietrisco e mista di cava di idoneo spessore, nonché le superfici occupate da tubazioni e canalizzazioni degli impianti tecnologici la cui sommità risulti interrata non meno di 50 centimetri dal piano di calpestio.Nel caso di comprovata impossibilità al rispetto dei valori sopra riportati, documentata da adeguata relazione idrogeologica, si potrà derogare dal requisito previsto mediante l'adozione di soluzioni tecniche alternative che conseguano il medesimo fine.
16. Sono fatte salve le norme e le prescrizioni di maggior dettaglio stabilite dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.⁹⁰

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 175

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed

⁸⁸ Vedi in proposito art. 10, comma 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

⁸⁹ Vedi art. 4, comma 3, lett. e) delle N.T.A. del Piano delle Regole "Af – Area filtrante".

⁹⁰ Vedi art. 10 - "Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica e di integrazione paesistica" delle norme generali e di dettaglio del Documento di Piano ed art. 15 - "Zone C3 – verde privato (inedificabile)" delle N.T.A. del Piano delle Regole".

- esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene⁹¹.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante le operazioni specificate nel precedente articolo 159 (Spazi inediticati, aree inutilizzate o dismesse, manufatti in disuso), comma 7.
 3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
 4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
 5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
 6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso ed al recupero delle somme anticipate.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale e di efficienza energetica

Articolo 176

Modalità costruttive degli spazi confinati

1. La costruzione dovrà essere concepita e realizzata con modalità atte a non compromettere l'igiene e la salute degli occupanti o dei vicini ed, in particolare, con modalità tali da non provocare:
 - a) sviluppo di gas tossici,
 - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi,
 - c) emissione di radiazioni pericolose,
 - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo,
 - e) difetti nello smaltimento delle acque di scarico, dei fumi, dei rifiuti solidi o liquidi,
 - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
2. Nella realizzazione della costruzione, si deve privilegiare l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio e/o eco-compatibili, che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
3. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

⁹¹ Vedi anche artt. dal 3.2.7 al 3.2.11. del Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 177

*Qualità dell'aria in spazi confinati*⁹²

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra i diversi ambiti territoriali dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.⁹³
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Articolo 178

Ventilazione naturale

1. Negli edifici esistenti e di nuova costruzione tutti i locali nei quali è prevista la presenza continuativa di persone, devono essere dotati di aerazione naturale diretta, tramite aperture prospettanti su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni.
2. I ricambi d'aria garantiti da tali aperture devono essere commisurati all'uso previsto per ciascun ambiente.
3. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
4. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono correlarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
5. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
6. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
7. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa, nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

⁹² Vedi anche Capitolo 4 – sez. B) “Aeroilluminazione” e sez. C) “Ventilazione ed aerazione” artt. dal 3.4.6 al 3.4.30 del Regolamento Locale d'Igiene.

⁹³ Vedi anche art. 3.4.13 “Superficie apribile e ricambi minimi d'aria” del Regolamento Locale d'Igiene.

8. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
9. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili in misura non inferiore ai limiti fissati dal Regolamento Locale d'Igiene⁹⁴ per ogni tipologia d'ambiente.

Articolo 179

Ventilazione attivata o indiretta

1. E' possibile integrare l'aerazione naturale con quella meccanica, nella misura indicata dal R.L.I.⁹⁵, nei seguenti casi:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi i valori minimi di progetto stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.⁹⁶
3. E' ammesso il ricorso a sistemi di ventilazione indiretta, senza impiego di dispositivi di attivazione automatica, per locali non destinati alla permanenza di persone od utilizzati per la circolazione interna alle singole unità immobiliari (es.: cantine, ripostigli, sottotetti, corridoi e simili).

Articolo 180

Prevenzione dalle esposizioni al gas Radon, opere di bonifica⁹⁷

1. Per prevenire o mitigare l'esposizione al gas Radon nelle abitazioni, in base alla tipologia ed alla tecnologia costruttiva di queste ultime, si possono applicare le seguenti tecniche di controllo:
 - barriere impermeabili a tenuta d'aria,
 - depressione alla base dell'edificio, per intercettare il gas Radon prima che entri all'interno dell'edificio aspirandolo per poi espellerlo in atmosfera,
 - pressurizzazione alla base dell'edificio, per deviare il percorso del gas Radon, creando delle sovra-pressure sotto l'edificio allo scopo di allontanare il gas in questione.
2. Le barriere impermeabili si possono applicare nei casi di nuova edificazione, stendendole sull'intera superficie dell'attacco a terra degli edifici, in modo che questi ultimi vengano fisicamente integralmente separati dal terreno. Allo scopo, possono essere utilizzate sia specifiche membrane "antiradon", che guaine bituminose, in P.V.C. e simili, privilegiando la tipologia "barriera al

⁹⁴ Cfr. Capitolo 4 – sez. B) "Aeroilluminazione" e sez. C) "Ventilazione ed aerazione" artt. dal 3.4.6 al 3.4.30 del Regolamento Locale d'Igiene.

⁹⁵ Cfr. artt. dal 3.4.6 al 3.4.30 del Regolamento Locale d'Igiene.

⁹⁶ Cfr. art. 3.4.14 del Regolamento Locale d'Igiene.

⁹⁷ Cfr. Decreto n. 12.678 del 21/12/2011 Direzione Generale Sanità – Regione Lombardia "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti indoor".

vapore”. La relativa posa in opera deve garantire la perfetta impermeabilità al gas, evitando possibili bucatore o lacerazioni o il passaggio di tubazioni non adeguatamente sigillate.

3. La depressione alla base dell’edificio è una tecnica basata sull’aspirazione del gas, che si realizza creando una depressione d’aria al di sotto od in prossimità dell’edificio tramite un ventilatore di adeguata potenza, perciò può essere adottata sia nelle nuove costruzioni che nella bonifica di edifici esistenti interessati dalla presenza del gas Radon. Le tecniche applicabili sono correlate alla tipologia costruttiva del manufatto.⁹⁸ Ai fini della prevenzione, nelle nuove costruzioni, è consigliabile posizionare al di sotto dell’edificio e della barriera impermeabile, di cui al precedente comma 2, un pozzetto prefabbricato di calcestruzzo, plastica od altro materiale impermeabile (dim. 50x50x50 cm.), aperto nella parte inferiore ed ermeticamente chiuso in quella superiore, posato su di uno strato di ghiaia grossa di 10-12 centimetri di spessore. Tale pozzetto di aspirazione andrà collegato ad una tubazione ermetica di P.V.C. del diametro di 100-120 mm., canalizzata all’esterno fuori terra, la cui estremità andrà posizionata a ridosso della muratura, nel caso in cui si intenda applicare un aspiratore meccanico o farla defluire con comignolo oltre la gronda, ovvero, a non meno di cinque metri dalla stessa, qualora si voglia adottare la dispersione diretta in atmosfera, munendola di griglia a pavimento; in questa seconda ipotesi bisogna porre attenzione ad eventuali giri d’aria e venti dominanti, per evitare rientri di gas dalle aperture perimetrali dell’edificio.
4. La pressurizzazione alla base dell’edificio è una tecnica opposta a quella del precedente comma 3, che consiste nell’insufflare aria al di sotto dell’edificio per creare una zona di sovra-pressione, che tendenzialmente contrasta l’effetto risucchio creato dalla costruzione nei confronti del terreno e spinge il gas al di fuori del perimetro della costruzione stessa.
5. I principali punti attraverso i quali l’aria carica di gas Radon riesce a penetrare dal suolo sono le aperture, le fessurazioni, i giunti o le superfici particolarmente permeabili, che pertanto andranno evitate o limitate il più possibile nelle nuove costruzioni; inoltre, andranno parimenti evitate le seguenti tecniche costruttive:
 - contatto diretto di pavimenti o pareti contro terra o simili (mista naturale),
 - nulla o scarsa ventilazione dei locali interrati,
 - scarsa ventilazione dei locali abitati,
 - fori di passaggio di cavidotti, tubazioni, pozzetti, giunti, fessurazioni, nei pavimenti o nelle pareti contro terra,
 - impianti di aspirazione (cappe delle cucine, aspiratori dei bagni, ecc.) senza un sufficiente approvvigionamento di aria dall’esterno,
 - canne fumarie senza prese d’aria esterna.Al contrario andranno favorite le seguenti tecniche costruttive:
 - la formazione di vespai od intercapedini ventilate,
 - la perfetta sigillatura dei fori di passaggio di cavidotti, delle tubazioni, dei pozzetti che siano a diretto contatto col terreno e, contestualmente, collegati con ambienti interni agli edifici,
 - garantire una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato, in

⁹⁸ Cfr. Decreto n. 12.678 del 21/12/2011 Direzione Generale Sanità – Regione Lombardia “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon in ambienti indoor”.

particolare nei locali interrati e seminterrati.

6. Le pietre di origine vulcanica o metamorfica hanno una elevata concentrazione di radionuclidi di origine naturale, perciò, possono costituire una sorgente significativa di gas Radon e, per questo, ne va sconsigliato l'utilizzo all'interno degli edifici.

Articolo 181

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso dell'illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso l'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori o integrativi (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.),⁹⁹ devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio¹⁰⁰: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno; tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
7. La superficie illuminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore ai parametri stabiliti del Regolamento Locale d'Igiene.¹⁰¹
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (da spalla a spalla e tra bancale/soglia ed architrave)¹⁰².
9. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m 1,00 e m 2,00 dal piano del pavimento.
10. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione, quale sistema integrativo e, comunque, non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra/portafinestra misurata dal pavimento¹⁰³.

⁹⁹ Vedi anche art. 3.4.1 "Tipologia dei locali" del Regolamento Locale d'Igiene.

¹⁰⁰ Vedi anche art. 3.4.1 "Tipologia dei locali" del Regolamento Locale d'Igiene.

¹⁰¹ Cfr. artt. dal 3.4.6 al 3.4.12 del Regolamento Locale di Igiene.

¹⁰² Cfr. art. 3.4.8 "Superficie aeroilluminante utile" del Regolamento Locale di Igiene.

¹⁰³ Cfr. art. 3.4.7.3 del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 182

Illuminazione artificiale¹⁰⁴

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio od accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile, atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.
3. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna ed esterna devono essere serviti da adeguato impianto d'illuminazione notturna preferibilmente automatizzato.
4. Ai fini della riduzione dei consumi di energia, per gli edifici pubblici e del terziario, nonché almeno per le parti comuni degli edifici residenziali, è obbligatorio l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori d'illuminazione naturale; in particolare:
 - per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari od a tempo,
 - per gli edifici del terziario e pubblici: obbligatoria installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
5. La progettazione degli edifici, degli spazi aperti e degli impianti d'illuminazione – sia pubblici che privati – devono rispettare gli obiettivi di riduzione di inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, prescritti dalla L.r. 27 marzo 2000 n. 17. Per inquinamento luminoso si intende ogni forma d'irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata, in particolar modo, se orientata al di sopra della linea orizzontale.

Articolo 183

Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste nelle nuove edificazioni dovranno essere adottati sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove costruzioni è vietata e nelle ristrutturazioni è sconsigliata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Cfr. artt. 3.4.11 "Illuminazione artificiale" e 3.4.12 "Illuminazione notturna esterna" del Regolamento Locale di Igiene.

¹⁰⁵ Cfr. art. 3.4.9 del Regolamento Locale di Igiene Tipo (D.G.R.n.4/45266-1989)

Articolo 184

Comfort termoigrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. Il presente articolo si applica in tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti ed i relativi requisiti si intendono soddisfatti se la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere inerenti gli spazi in esame rispondono ai dettami della specifica normativa in vigore¹⁰⁶.
3. Negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale, per attività secondaria e per gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento, devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tale fine, la temperatura dell'aria, in questi spazi, deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento alle esigenze di benessere igrometrico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata allo scopo di contenere i consumi energetici per riscaldamento, correlati alle imprescindibili esigenze d'economia d'esercizio.
4. Negli spazi chiusi per attività principale e secondaria, il sistema di riscaldamento deve essere regolato per ottenere una temperatura dell'aria compresa tra 18 e 20°C, con tolleranza di + 2°C, rilevata secondo la norma UNI di riferimento.
5. Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria, nel periodo di riscaldamento invernale, per edifici quali: ospedali, cliniche o case di cura e simili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori od anziani, nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici e per edifici adibiti ad attività sportive, qualora elementi oggettivi legati all'uso lo giustifichino. La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo (per esempio energia solare).
6. Le temperature delle superfici interne dell'ambiente devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell'aria: su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell'utenza per attività principale, con cui l'utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti ecc.), deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i limiti stabiliti, in funzione delle temperature dell'aria interna previste per le specifiche attività; il requisito è valido per tutte le destinazioni in presenza d'impianto di riscaldamento.
7. Negli impianti di condizionamento, al fine di garantire il comfort degli occupanti si dovrà controllare la temperatura e la velocità dell'aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi di fruizione, in modo

¹⁰⁶ Legge 9 gennaio 1991, n.10 e relativi regolamenti attuativi.

tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere. A tal fine, la posizione delle bocchette per l'immissione e per l'estrazione dell'aria, di ventilatori, delle uscite di ventil-convettori e di altre sorgenti di flussi d'aria prodotti artificialmente, la velocità dell'aria da loro emessa/aspirata e la temperatura di quest'ultima, devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree e posizioni ad essi abitualmente destinate in sede di progetto.

8. Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi, stabiliti con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Dove è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.
9. La stratigrafia muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate/inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
10. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere i limiti di legge. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
11. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.
12. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro (dipendente), la temperatura e l'umidità relativa sono regolate secondo le norme di igiene del lavoro.

Articolo 185

Comfort acustico

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue.
3. Il Regolamento Locale d'Igiene definisce le modalità operative di dettaglio per la verifica della conformità delle opere al progetto approvato¹⁰⁷.
4. Secondo la vigente normativa nazionale e regionale, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente verifica che in sede di progettazione, costruzione, manutenzione, ovvero in fase di cambiamento di destinazione d'uso, gli edifici non siano sottoposti a fonti di inquinamento acustico oltre i limiti consentiti. A tal fine devono essere realizzati e posti in atto tutti gli interventi e gli accorgimenti volti a mitigare l'impatto acustico

¹⁰⁷ Cfr. artt. dal 3.4.34 al 3.4.39 del Regolamento Locale di Igiene.

sugli ambienti abitativi e di lavoro, nei centri ricreativi e sportivi, nelle scuole e nelle case di cura e simili. Ove il rispetto di tali limiti non venisse assicurato e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, trovano applicazione le disposizioni vigenti in tema di ordinanze contingibili ed urgenti.

5. All'atto del rilascio dei permessi di costruire, ovvero, della presentazione di titoli abilitativi autocertificati, relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a prestazioni di servizi commerciali polifunzionali, nonché all'atto del rilascio dei provvedimenti che abilitano all'utilizzazione degli stessi, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, verifica il rispetto della normativa per la tutela dall'inquinamento acustico. In particolare, la Valutazione previsionale del clima acustico, necessaria nel caso di realizzazione di edifici che costituiscono recettori sensibili (case di cura, scuole, chiese, ecc.) in ambiti con sorgenti rumorose significative e, le Verifiche d'impatto acustico, richieste quando si realizza una struttura che costituirà sorgente impattante su recettori sensibili, devono essere predisposte secondo le procedure indicate dalle disposizioni vigenti in materia.¹⁰⁸

Articolo 186

Comfort edilizio (bioedilizia)

1. Gli edifici, allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da:
 - proteggerli dall'inquinamento elettromagnetico e di radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento atmosferico e di vibrazioni,
 - evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento elettromagnetico e di radiazioni non ionizzanti, nonché di inquinamento atmosferico e di vibrazioni,
 - agevolare la raccolta dei dati sullo stato di tali situazioni d'inquinamento.
2. Il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, a tal fine ed anche allo scopo di favorire il più alto livello di salubrità degli ambienti confinati e la migliore sostenibilità delle costruzioni per l'ambiente in cui sono collocate, potrà prescrivere che, i progetti per interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione globale e di nuova costruzione, vengano integrati con una relazione specialistica che indichi e descriva le soluzioni bio-ecologiche previste per garantire i requisiti richiamati nel precedente comma 1.
3. L'impiego di materiali e tecniche eco-sostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico¹⁰⁹ e la qualità acustica degli edifici¹¹⁰ e potrà beneficiare delle incentivazioni previste dall'articolo 8 delle norme generali e di dettaglio del Documento di piano.
4. Nella progettazione e nella successiva realizzazione delle coperture piane degli edifici si deve privilegiare l'utilizzo di "tetti verdi", con lo scopo di

¹⁰⁸ Legge 26 ottobre 1995 n. 447, dalla L.r. 10 agosto 2001 n. 13 e dalla D.G.r. applicativa 8 marzo 2002 n. 7/8313.

¹⁰⁹ D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28.

¹¹⁰ Legge 26 ottobre 1995 n. 447, dalla L.r. 10 agosto 2001 n. 13 e dalla D.G.r. applicativa 8 marzo 2002 n. 7/8313.

ridurre gli effetti ambientali sulle superfici orizzontali dovuti all'insolazione estiva. L'uso di tali tecnologie, può essere prescritto, dal dirigente o dal responsabile della struttura comunale competente, negli interventi che prevedano la realizzazione di autorimesse, locali di servizio e deposito, quali: cantine, centrali tecnologiche e simili, staccati dal corpo di fabbrica principale o esterni al medesimo, siano essi interrati, parzialmente interrati o fuori terra.

Articolo 187

Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, la illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia od assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.¹¹¹
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è valida:
 - a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento,
 - b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale,
 - c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione totale.
4. Nelle nuove costruzioni è obbligatorio l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni.
5. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di recupero delle facciate comprensiva anche della sostituzione dei serramenti, gli stessi si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza definiti dalle norme di legge. Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.
6. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva; le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, qualora vengano rispettate le norme sulle distanze dai confini e dalle pareti di edifici fronteggianti, come stabilito dall'articolo 169 (Sporgenze ed oggetti) del presente regolamento.

¹¹¹ Cfr. art. 26 Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e s.m.

Articolo 188

*Contenimento dei consumi energetici
contabilizzazione dei consumi di energia*

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Articolo 189

*Adozione di regolazioni termostatiche
sugli elementi di diffusione del calore*

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc.).
2. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento.
3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
 - b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
 - c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Articolo 190

*Portata ed alimentazione delle reti di distribuzione
acqua per uso idrosanitario*

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.
2. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale ed agricolo;
 - impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 9182¹¹² e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e relativi decreti di applicazione.
3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura ed almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti d'ispezione; in ogni caso, tutte le linee e/o condutture di acqua potabile devono trovarsi ad un livello superiore rispetto a quelle per l'allontanamento dei reflui.
4. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo, in assenza di acquedotto pubblico, si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:
- devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesian) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesian, galleria e/o tubo filtrante).
 - devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate.
 - devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

Articolo 191

Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

1. Le reti di scarico delle acque reflue domestiche e delle acque reflue industriali devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio ed olfattivo.

¹¹² UNI 9182:1987 - 30/04/1987 - Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione UNI 9182:1987/A1:1993 - 30/09/1993 - Foglio di Aggiornamento n° 1 alla UNI 9182 Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione.

2. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.
3. In tutte le destinazioni d'uso, lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.¹¹³
4. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue degli insediamenti urbani e produttivi deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152¹¹⁴ e s.m.. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.
5. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per irrigare i giardini od altri spazi attrezzati a verde.

Articolo 192

Contenimento dei consumi idrici contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.
3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE¹¹⁵.

Articolo 193

Contenimento dei consumi idrici installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di

¹¹³ Cfr. Regolamento Locale d'Igiene: Titolo II – Capitolo 1 – artt. 2.1.1. e 2.1.2.; Capitolo 4 – artt. dal 2.4.1. al 2.4.3.; Titolo III – Capitolo 3 – lettera G) – artt. dal 3.4.43 al 3.4.46 e Capitolo 9 – art. 3.9.4; N.T.A. del Piano delle Regole – art. 11 – comma 3. "Prescrizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e regolamentazione dello scarico di acque piovane" e "Scarico acque piovane" pagg. 26 e 27.

¹¹⁴ Cfr. D.Lgs. n. 152/1999 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole".

¹¹⁵ Vedi art. 25 del D.Lgs. 11 maggio 1999 n. 152.

dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti ed in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
 - la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
 - la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Articolo 194

Contenimento dei consumi idrici alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
3. Il requisito s'intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature,
- la diffusione di odori e agenti patogeni.

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dall'ufficio d'igiene dell'ASL competente.

4. Per gli interventi di nuova costruzione il requisito è soddisfatto se:
 - i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici,
 - sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne,
 - sono previsti, per i terminali della rete duale (escluso il W.C.), idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).
5. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se:
 - il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio),
 - si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per

evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

6. Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'Amministratore di condominio.

Articolo 195

Contenimento dei consumi idrici utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, si consiglia l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio auto, l'alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), gli usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m², possono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 m³ per ogni 30 m² di superficie lorda complessiva degli stessi.
4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 196

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare ed i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente dall'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente¹¹⁶.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:¹¹⁷
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

¹¹⁶ Cfr. art.3.4.1 del Regolamento Locale di Igiene.

¹¹⁷ Cfr. art. 3.4.1.1 del Regolamento Locale di Igiene.

3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. Gli indici di superficie e di altezza dei locali devono rispettare i limiti stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.¹¹⁸
5. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
6. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a secondo bagno, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta¹¹⁹.
7. La dotazione dei servizi, nonché le caratteristiche dei medesimi e degli spazi destinati a cucina, oltre che i requisiti dei negozi sono stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.¹²⁰
8. Le cantine che non presentano caratteristiche tali da essere utilizzabili come spazi di abitazione, non possono essere adibite alla permanenza continuativa di persone.

Articolo 197

*Cortili, patii, cavedi*¹²¹

1. Si definisce cortile lo spazio che risulti delimitato da fabbricati lungo il suo perimetro e sia destinato ad illuminare e ventilare i locali abitabili che su questo si affacciano.
2. I cortili, per adempiere a tale scopo, devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano; quando su uno o più lati di un cortile, ha diritto di fabbricare il proprietario confinante, nel computo delle superfici delle pareti perimetrali debbono essere inseriti anche detti lati e, qualora non ancora edificati od edificati con altezze inferiori a quelle massime consentite dalle norme dello strumento urbanistico generale od attuativo vigenti, le loro superfici da considerare dovranno essere determinate applicando l'altezza massima consentita dalle norme stesse.
3. Nei cortili, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, è consentita l'installazione di ascensori anche in deroga alle norme relative alle distanze ed ai parametri di utilizzazione fondiaria (superficie coperta e volume).
4. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa, ovvero, quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione, raffrescamento ed illuminazione.
5. Nel risanamento dei vecchi edifici e nella costruzione di nuovi di edifici dei settori primario, secondario e terziario, è permessa la costruzione di cavedi allo scopo di aereo-illuminare soltanto scale, bagni, corridoi, locali di deposito e simili, con esclusione di tutti gli ambienti nei quali sia prevista la presenza di persone; i cavedi devono essere facilmente accessibili per la pulizia e possono essere protetti solo parzialmente in sommità con cornici/aggetti non superiori a 25 centimetri sull'intero perimetro.
6. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque

¹¹⁸ Cfr. artt. dal 3.4.2 al 3.4.5 del Regolamento Locale di Igiene

¹¹⁹ Cfr. art. 3.4.6 del Regolamento Locale d'Igiene.

¹²⁰ Cfr. artt. dal 3.4.47 al 3.4.50 del Regolamento Locale d'Igiene

¹²¹ Cfr. Capitolo 5 - artt. dal 3.5.1 al 3.5.6 del Regolamento Locale d'Igiene.

piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto assoluto divieto d'immissione di acque reflue domestiche.

7. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.¹²²

Articolo 198

Locali sottotetto

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo, accessori o di servizio.
2. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono fatti salvi i contenuti ed i requisiti stabiliti dalle disposizioni della L.r. 11 marzo 2005 n.12 e s.m..¹²³

Articolo 199

Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.
2. I locali seminterrati e sotterranei, previa verifica di compatibilità alle disposizioni urbanistiche comunali, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali: servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia igienico sanitaria¹²⁴ e di sicurezza, oltre che:
 - vespaio areato di spessore/altezza idonei,
 - rapporti aero-illuminanti naturali regolamentari, ovvero artificiali con ricambio meccanico od impianto di climatizzazione idoneo al tipo di attività prevista,
 - protezione dall'umidità e dal gas Radon,
 - altezza minima corrispondente a quella stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene per il tipo di attività previsto,
 - rispetto delle norme regolamentari d'isolamento termo-acustico.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.¹²⁵

¹²² Cfr. artt. dal 3.5.1 al 3.5.4 del Regolamento Locale d'Igiene

¹²³ Cfr. articoli 63, 64 e 65.

¹²⁴ Cfr. artt.3.6.4.1 del Regolamento Locale di Igiene.

¹²⁵ Cfr. art.3.6.3.2 del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 200

Boxes ed autorimesse

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi e d'igiene¹²⁶.
3. Nei locali destinati a spazi di sosta o d'autorimessa è vietato installare, stoccare e depositare impianti, manufatti e materiali incompatibili col le norme di sicurezza e prevenzione degli incendi, quali: caldaie o scaldabagni a gas, camini, piani di cottura, ecc..
4. E' vietato il cambio d'uso, dei locali destinati a spazi di sosta o d'autorimessa, qualora ciò porti ad una dotazione di posti auto inferiore al minimo richiesto dalle norme vigenti in materia.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 201

Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, telefonica e del gas;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque reflue domestiche od industriali;
 - d) raccolta dei rifiuti solidi e liquidi.
2. Tutti gli edifici, pertanto, dovranno essere dotati di appositi vani per contatori necessari all'erogazione dei servizi, da realizzare secondo le modalità indicate dagli Enti erogatori o dall'Amministrazione comunale.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un bagno completo.¹²⁷

Articolo 202

Spazi di cottura

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una cucina o di una cabina di cottura per la preparazione degli alimenti con i requisiti minimi stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.¹²⁸

Articolo 203

Rifiuti domestici

1. Per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti domestici, in conformità al Regolamento Locale d'Igiene¹²⁹ ed al Regolamento del servizio di igiene

¹²⁶ Cfr. Capitolo 12 "Autorimesse private e pubbliche" artt. dal 3.12.1 al 3.12.3 del Regolamento Locale di Igiene.

¹²⁷ Cfr art. 3.4.47 "Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima" del Regolamento Locale d'Igiene.

¹²⁸ Cfr art. 3.4.49 "Caratteristiche degli spazi destinati a cucina" del Regolamento Locale d'Igiene.

¹²⁹ Cfr artt. dal 3.4.40 al 3.4.42 del Regolamento Locale d'Igiene.

ambientale¹³⁰, di concerto col Gestore del servizio e con riferimento al sistema di raccolta differenziata, in sede di progetto edilizio andranno valutate le modalità di stoccaggio dei rifiuti domestici in modo da evitare situazioni antigeniche ed antiestetiche per le costruzioni (fase di stoccaggio) e per le strade e loro pertinenze (fase di ritiro).

2. Ove non siano adottati sistemi di raccolta con cassonetti pubblici, i fabbricati devono disporre di deposito idoneo a contenere i rifiuti solidi urbani; tali depositi dovranno essere costituiti da appositi immondezzai, definiti in fase di progetto e dimensionati proporzionalmente al numero dei fruitori, conformemente alle norme d'igiene.

Articolo 204

Accessibilità degli immobili

1. Fatte salve le puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, previste dalla legislazione vigente,¹³¹ nella progettazione edilizia deve sempre essere garantita l'accessibilità delle aree all'avvicinamento dei mezzi di soccorso (Vigili del fuoco, ambulanze, ecc.) evitando ogni ostacolo agli stessi.
2. L'accessibilità andrà garantita anche per il raggiungimento dell'alloggio, con particolare riferimento ai percorsi esterni, alle dimensioni dei vani d'ingresso e delle eventuali scale, che devono essere dimensionati in modo tale da consentire il soccorso con l'impiego delle attrezzature normalmente ad esso deputate.

Articolo 205

Collegamenti verticali negli edifici

1. I collegamenti verticali negli edifici, oltre che rispondere ai criteri di accessibilità richiamati nel precedente articolo 204 (Accessibilità degli immobili), dovranno attenersi alle specifiche normative di settore (ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici), di sicurezza (scale) e di Regolamento locale d'Igiene.¹³²
2. Nelle nuove costruzioni oltre che nelle ristrutturazioni che prevedano la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, questi elementi dovranno essere armonicamente inseriti nei corpi di fabbrica; mentre, negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente potranno essere installati esternamente, adottando comunque soluzioni rispettose del contesto architettonico-ambientale circostante.
3. Nelle nuove costruzioni oltre che nelle ristrutturazioni che prevedano la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, le scale destinate a servire più alloggi, dovranno:
 - avere gradini e pianerottoli con andamento regolare, evitando tagli "a piede d'oca" o soluzioni a "chiocciola",
 - essere eseguite con materiale non sdruciolevole,

¹³⁰ Cfr art. 17 del Regolamento del servizio d'igiene ambientale.

¹³¹ Cfr Legge 9 gennaio 1989 n. 13, D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 e Legge regionale 20 febbraio 1989 n.

6.

¹³² Cfr art. 3.4.55 "Ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici per disabili" ed artt. dal 3.6.8 al 3.6.14 del Regolamento Locale d'Igiene.

- essere dotate di adeguati corrimano e parapetti.

Articolo 206

Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Nella 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 di 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.
2. Tale obiettivo s'intende perseguito quando la progettazione e l'esecuzione dell'opera rispetta le disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 207

Prevenzione degli incidenti domestici

1. Nella progettazione edilizia e nella successiva fase di realizzazione, al fine di prevenire gli incidenti domestici, dovranno essere adottati per lo meno i seguenti accorgimenti:
 - in tutti i locali deve essere prevista adeguata illuminazione con innesco automatico o con facilità ed immediatezza di accesso all'interruttore,
 - in almeno un bagno in prossimità della vasca/doccia e del wc, dovranno essere riservati appositi spazi per installare all'occorrenza adeguati maniglioni,
 - i pavimenti andranno realizzati con materiali non sdruciolevoli, in particolare nei bagni, nelle cucine e sulle scale,
 - in presenza di gradini e piani sfalsati occorrerà introdurre opportuni sistemi atti ad evitare cadute,
 - i parapetti di balconi e scale, oltre a rispettare le caratteristiche e le altezze minime stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene, dovranno essere progettate ed eseguite in maniera da impedire il facile arrampicamento,
 - la posizione delle porte ed il loro senso di apertura dovranno essere tali da evitare situazioni di pericolo, dovute a sovrapposizioni tra battenti e loro componenti costruttive, prossimità di scale e dislivelli,
 - i percorsi pedonali esterni ed in generale gli spazi esterni non dovranno presentare elementi d'inciampo o variazioni di livello non percettibili,
 - le inferriate, i cancelli ed in generale le recinzioni dovranno essere saldamente ancorate ai loro supporti, per evitare crolli fortuiti, e nel caso vengano adottati automatismi di apertura, questi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica e dovranno essere costantemente mantenuti,
 - le superfici vetrate dovranno essere eseguite con materiali idonei e sicuri, tali da trattenere uniti i frammenti di vetro in caso di rottura, ovvero, di renderli inoffensivi tramite automatico sbriciolamento (vetri temperati).

Articolo 208

Flessibilità distributiva

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

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 209

Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort termo-igrometrico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Articolo 210

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione, ovvero, di completa demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti, compresa la realizzazione di recinzioni confinanti con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, o che tali diventeranno a seguito di cessioni previste da convenzioni o atti d'obbligo, il titolare del permesso di costruire o di altro titolo che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio, deve richiedere, all'apposita struttura comunale, la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici di allineamento.
2. Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura od altra idonea segnalazione, dei capisaldi cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.
3. La ricognizione, da parte di personale della struttura comunale competente, deve avvenire entro venti giorni dalla data di presentazione dell'istanza. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale, in doppio esemplare, controfirmato dal Funzionario comunale, dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'Impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

4. Nel caso in cui, il personale della struttura comunale competente, non provveda alla ricognizione dei punti fissi e dei relativi capisaldi di riferimento, nei termini stabiliti dal comma 3, il Direttore dei lavori può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo apposito verbale, che andrà sollecitamente trasmesso alla suddetta struttura comunale competente.
5. La picchettatura od altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e, comunque, fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori

Articolo 211

Termine di inizio ed ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera m) del precedente articolo 57 (Provvedimento di permesso di costruire).
2. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, il Dirigente o il Responsabile della struttura comunale competente provvede alla dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo.
3. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
4. Fatte salve le disposizioni statali e regionali, il titolare del permesso di costruire o di altro titolo autocertificato abilitante la realizzazione dell'intervento edilizio deve presentare, all'apposita struttura comunale, sia la comunicazione di inizio lavori che quella di ultimazione lavori.
5. La comunicazione dell'inizio dei lavori deve pervenire all'Amministrazione comunale in data antecedente al loro inizio.
6. Ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m., è obbligatorio consegnare al Comune, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori di cui al precedente comma 5 e, comunque prima del loro effettivo inizio:
 - copia della notifica preliminare;
 - una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, il tipo di contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 - il Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.) col numero di posizione dell'Impresa esecutrice all'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (INPS), all'Istituto Nazionale Assicurazione Infortuni sul Lavoro (INAIL) ed alla Cassa Operai Edili.
7. L'efficacia del titolo abilitativo è sospesa in assenza della certificazione della regolarità contributiva dell'Impresa esecutrice dei lavori.
8. 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.
9. La comunicazione dell'ultimazione dei lavori deve pervenire all'Amministrazione comunale entro e non oltre trenta giorni dall'ultimazione dei lavori medesimi e, comunque, entro i termini di validità del titolo che abilita alla realizzazione dell'intervento edilizio, comprese eventuali proroghe.

10. I lavori di finitura dell'intervento si considerano ultimati quando siano idonei per la richiesta del certificato di agibilità, a norma dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m..
11. La mancata richiesta del certificato di agibilità fa venire meno tale presunzione di ultimazione.
12. L'ultimazione di opere di urbanizzazione inerenti permessi di costruire convenzionati, atti unilaterali d'obbligo, piani attuativi o atti di programmazione negoziata a valenza territoriale comunque denominati, va riferita alle disposizioni contenute nelle relative convenzioni od atti d'obbligo.

Articolo 212

Visite ispettive

1. Il Dirigente o il Responsabile della struttura comunale competente può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere ed all'accertamento del rispetto del progetto assentito; inoltre, tali visite sono deputate al controllo della progressione temporale dei lavori, per procedere alla riscossione delle quote di contributo di costruzione dilazionate; a detto scopo, il medesimo Dirigente o Responsabile, può richiedere la presenza del Committente, del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'Impresa esecutrice degli stessi.

Articolo 213

Sicurezza e disciplina generale del cantiere edile

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m., tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi, adottando altresì tutti gli adempimenti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio.
3. Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro.¹³³ Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico, delle acque e del suolo, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
4. Nei cantieri, inoltre, si applicano le seguenti ulteriori disposizioni:
 - a) all'ingresso del cantiere e, comunque in posizione visibile dall'esterno del cantiere stesso, deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso di

¹³³ D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m., di attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007 n. 123.

costruire o del titolo abilitativo autocertificato, del titolare del medesimo, del/i progettista/i, del/i nome/i della/e impresa/e o ditta/e esecutrice/i dei lavori e del/i direttore/i dei lavori, nonché delle figure deputate alla progettazione e gestione della sicurezza del cantiere, oltre che dei dati ad esse inerenti: responsabile dei lavori, coordinatore in fase di progettazione e coordinatore in fase di esecuzione, data presunta di inizio dei lavori in cantiere, durata presunta dei lavori in cantiere, numero massimo presunto dei lavoratori sul cantiere, numero presunto di imprese e lavoratori autonomi sul cantiere, ammontare complessivo presunto dei lavori;

- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione e della notifica prevista dall'articolo 99 del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.;
 - c) il cantiere, secondo le vigenti norme sulla salute e sicurezza sul lavoro¹³⁴ è assimilato agli edifici industriali, pertanto, qualora non vengano adottate soluzioni alternative consentite dalle norme stesse, nel medesimo, debbono essere approntate tutte le dotazioni prescritte dal Regolamento Locale di Igiene per i luoghi di lavoro: uffici, servizi igienici, alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, ecc., che devono possedere i requisiti prescritti dallo stesso Regolamento, in relazione alla tipologia del cantiere e del numero massimo presunto dei lavoratori sul cantiere;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, per quanto possibile, devono essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario, devono essere adottate soluzioni alternative idonee a norma di legge;
 - e) il legale rappresentante di ogni impresa/ditta impegnata in cantiere deve essere reperibile sul medesimo, in alternativa deve assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca; le loro generalità debbono essere riportate sulla tabella di cui alla precedente lettera a);
nonché, quelle del Titolo III - Capitolo 3 del Regolamento Locale d'Igiene.¹³⁵
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi ed al fine di consentire l'accesso all'edificio ed alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.
6. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.
7. In caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, con provvedimento motivato, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 214

Recinzioni provvisorie per il cantiere, opere provvisionali, occupazione del suolo pubblico

1. I cantieri devono essere opportunamente delimitati ed isolati con idonei

¹³⁴ D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m., di attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007 n. 123.

¹³⁵ Cfr artt. dal 3.3.1 al 3.3.5 del Regolamento Locale di Igiene.

accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione ed a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.

2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
3. Le disposizioni del precedente comma 2 non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati ed a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo ed inconveniente.
4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.
5. E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare ed il nulla-osta da parte degli Enti esercenti le condutture ed i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere; qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.
6. Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità, secondo le modalità stabilite dall'articolo 148 (Occupazione degli spazi pubblici) del presente Regolamento.
7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.
8. Le porte o i cancelli ricavati nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.
9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente o ricoperti con equivalenti nastri e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.
10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale ed a cura e spese del Committente dei lavori.
11. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle

- pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.¹³⁶ Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reti o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri ed atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi ed i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.¹³⁷
 13. Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'Impresa esecutrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro od impedimento.
 14. In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Articolo 215

Scavi

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata dal Direttore dei lavori, dal Coordinatore in fase di esecuzione e dal Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.
3. Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione od infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori, anche su segnalazione del Coordinatore in fase di esecuzione o del Responsabile del cantiere, deve darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi. In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato ed attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.
4. Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare

¹³⁶ D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m., di attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007 n. 123.

¹³⁷ D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m., di attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007 n. 123.

l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico, secondo le modalità stabilite dall'articolo 148 (Occupazione degli spazi pubblici) del presente Regolamento.

Articolo 216 *Demolizioni*¹³⁸

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a titolo abilitativo idoneo.
4. Il rilascio del titolo abilitativo della demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente ed a spese del medesimo.
6. Nel caso di presenza di amianto¹³⁹ od in caso di particolare pericolo per la salute pubblica, ogni intervento di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della ASL competente per territorio e, dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, per contenere il livello di rumorosità, per garantire la sicurezza del personale e le eventuali opere di bonifica.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 è subordinata al preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 217 *Conferimento dei materiali di risulta*

1. Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti

¹³⁸ Cfr artt. dal 3.3.1 al 3.3.5 del Regolamento Locale di Igiene.

¹³⁹ Con interventi normati dal D.Lgs. n. 256/2006 di attuazione della Direttiva 2003/18/CE.

l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere individuato l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale e, nel caso l'entità o le caratteristiche di quest'ultimo lo richiedano¹⁴⁰ e non sia già stato espletato tale adempimento preliminarmente all'atto abilitativo,¹⁴¹ prima dell'inizio dei lavori, devono essere comunicati alla competente struttura comunale i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.

2. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade dovrà essere effettuata immediatamente a cura e spese dell'Impresa esecutrice dei lavori. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
3. Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
4. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Articolo 218

*Ritrovamenti fortuiti di beni archeologici, storici, artistici,
demo-etno-antropologici, archivistici, librari*

1. I ritrovamenti fortuiti di beni di presumibile interesse culturale, così come indicati nell'articolo 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m., devono essere denunciati entro ventiquattro ore al competente Soprintendente od alla struttura comunale competente, ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.¹⁴²
2. Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, ed, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.
3. Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente ed i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

¹⁴⁰ Terre e rocce da scavo vedi D.M. 10 agosto 2012, n. 161; presenza di amianto-vedi anche interventi normati dal D.Lgs. n. 256/2006 di attuazione della Direttiva 2003/18/CE..

¹⁴¹ Cfr. art 37 (Permesso di costruire).

¹⁴² Cfr. art. 90 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m..

Titolo VI

NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 219

Modifiche al regolamento edilizio

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario od opportuno.
2. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
3. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'articolo 28 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m..

Articolo 220

Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa, di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.o i., per quanto non previsto da questo regolamento, si rinvia alle norme statali e regionali, nonché alle altre disposizioni regolamentari vigenti.

Articolo 221

Coordinamento con altre normative

1. I riferimenti normativi citati nel presente regolamento hanno natura puramente ricognitiva; l'abrogazione, la modificazione ovvero l'entrata in vigore di nuove disposizioni viene automaticamente recepita e non costituisce variante al medesimo.

Articolo 222

Coordinamento con gli strumenti della pianificazione comunale e

con le altre norme e disposizioni locali

1. Il Regolamento Edilizio è coordinato con la normativa generale e di dettaglio degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi – oltre che con gli altri regolamenti locali, in particolare, col Regolamento Locale d'Igiene e col Regolamento del Servizio di Igiene Ambientale.
2. In caso di discordanza o di contrasto, tra le diverse disposizioni, prevale il regolamento edilizio per le disposizioni di carattere strettamente regolamentare e procedurale nelle materie che gli sono proprie, così come derivano dalle fonti legislative, ovvero, come esplicitamente dichiarate nel testo; mentre, per l'igiene edilizia ed ambientale, prevalgono quelle dei relativi regolamenti citati al comma 1; allo stesso modo sono prevalenti, rispetto al regolamento edilizio, le norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizio, previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Articolo 223

Applicazione del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento si applica alle istanze ed ai titoli abilitativi autocertificati presentati a far data dalla sua entrata in vigore.

Articolo 224

Abrogazioni

1. Il Regolamento allegato al presente provvedimento sostituirà il precedente Regolamento Edilizio adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16/1793 del 14.07.1972 – approvato dal Comitato regionale di controllo nella seduta del 08.09.1972 col n. 16924.

Articolo 225

Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Regolamento edilizio, entro i limiti eventualmente previsti da norme statali o regionali, limitatamente agli interventi relativi ad edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ancorché realizzati da privati.
2. La deroga è concessa dal Dirigente o Responsabile della competente struttura comunale, in conformità alla motivata deliberazione del Consiglio comunale, che dia conto dell'interesse pubblico perseguito.
3. Sono fatte salve le deroghe al regolamento previste da norme speciali, statali o regionali, con i limiti e le procedure ivi previste.