



Comune di FILIGHERA
Provincia di Pavia

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 26.11.2013
Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 50 del 27.11.2014

TITOLO I PREMESSE

Articolo 1

Oggetto, finalità e principi generali del presente Regolamento

1. Il Regolamento Edilizio Comunale (da ora definito semplicemente come Regolamento) disciplina le attività di trasformazione del territorio dettando disposizioni su: modalità costruttive e sostenibilità edilizia, aspetti tecnici, architettonici, estetici, ambientali, igienico-sanitari, sicurezza, vivibilità e fruibilità degli immobili e delle aree e degli spazi di pertinenza degli stessi, così come previsto dall'art. 4 de D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 2 della L.R. n. 12/2005, nei rispettivi testi vigenti.
2. Il Regolamento Edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio del territorio dettando norme e indicazioni per una trasformazione dello stesso compatibile con esigenze di caratteri ambientale, sociale ed economico.
3. Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi e nei limiti espressamente previsti dalle norme di legge vigenti.
4. Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente regolamento e a quelle del "Regolamento locale d'igiene" ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nei limiti previsti dalla normativa specifica.

CAPO I

L'iniziativa privata in materia edilizia ed urbanistica

Sezione I – Soggetti legittimati a ottenere titoli abilitativi all'attività edilizia

Articolo 2

Soggetti legittimati a presentare domande di Permessi di Costruire, Comunicazioni di Inizio Attività Edilizia per opere urgenti, libere e a controllo ridotto, nonché Segnalazioni Certificate di Inizio Attività Edilizia o altre forme di Titolo Abilitativo previste dalla legge.

1. Sono legittimati a presentare Domande di Permessi di Costruire (anche se a procedura semplificata), Comunicazioni di Inizio Attività Edilizia per opere urgenti, libere o a controllo ridotto, nonché Segnalazioni Certificate di Inizio Attività o altre forme di Titolo Abilitativo previste dalla legge, i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario (nel caso di comproprietà per quote indivise la domanda dovrà essere firmata da tutti i comproprietari);
 - b) l'amministratore del condominio, esclusivamente per quanto riguarda le parti comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avvenga su parti comuni;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, o dei comproprietari, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario, sia esso persona fisica o giuridica;
 - f) il titolare del diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del codice civile;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù stessa;
 - j) il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di

- abitazione;
- k) il comodatario, limitatamente alle opere necessarie per la custodia e la conservazione dell'immobile oggetto di comodato;
 - l) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - m) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - n) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - o) colui che abbia ottenuto il godimento in concessione di beni immobili appartenenti al demanio;
 - p) l'ente pubblico che intenda eseguire opere pertinenti ai propri compiti istituzionali ovvero il concessionario per la realizzazione di opere di pubblico interesse.
 - q) il compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo autorizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativo, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del Permesso di Costruire o dell'efficacia della D.I.A;
 - r) il titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
 - s) il curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.
2. In caso di soggetto collettivo (società, ente o condominio) alla domanda dovrà essere allegato anche il titolo e lo statuto o lo specifico atto deliberativo che legittima il richiedente a presentare la domanda.
 3. I soggetti indicati al primo comma sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri preliminari, i nulla-osta o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

Articolo 3

Soggetti legittimati a presentare Proposte di Piani Attuativi d'Iniziativa Privata

1. La formazione dei Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio è, in generale, di competenza comunale. Nei casi consentiti dalla legge (Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Programmi Integrati d'Intervento o altro) è tuttavia ammessa anche la loro formazione per iniziativa privata.
2. Sono legittimati a presentare Proposte di Piani Attuativi di Iniziativa Privata i proprietari degli immobili e delle aree interessate che dispongono, in base all'imponibile catastale, di almeno la quota minima di proprietà stabilita dalla legge.

Articolo 4

Soggetti legittimati a presentare Domande di rilascio dei Certificati di Agibilità

1. Il Certificato di Agibilità attesta la consistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono legittimati e obbligati a presentare Domande di 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 alla normativa igienico-sanitaria (nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma, modifiche di destinazione d'uso).
3. Sono altresì legittimati a presentare la stessa domanda anche i proprietari di immobili, costruiti in epoca precedente all'introduzione legislativa o normativa dell'obbligo di ottenere specifico provvedimento abilitativo all'edificazione. In tal caso non si terrà conto dell'obbligo sancito dal

comma successivo.

4. La domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità deve essere presentata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria.

Sezione II – Contenuto delle domande di Permesso di Costruire e degli altri Titoli Abilitativi all'attività edilizia

Articolo 5

Contenuto delle Domande di Permesso di Costruire e degli altri Titoli Abilitativi all'attività edilizia

1. La Domanda di Permesso di Costruire deve contenere tutti i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario indicare anche le generalità della persona fisica che rappresenta lo stesso soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto ovvero a specifico atto deliberativo da citare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché i relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
 - d) numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica, sia del richiedente che del progettista;
 - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto della domanda, con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile stesso insiste, che di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;
 - f) precedenti provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento e che siano intervenuti nel decennio precedente;
 - g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento stesso;
 - h) eventuale richiesta di convenzionamento e di esonero, totale o parziale, dai contributi per oneri di urbanizzazione e sul costo della costruzione;
 - i) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe sia del richiedente che del progettista;
 - j) indirizzo, qualora non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione e, comunque, anche nel caso di interventi di riforma di edifici esistenti dai quali possa comunque derivare qualche alterazione nei rapporti funzionali, strutturali, di introspezione visiva e di ombre portate tra edifici vicini, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, relativamente a quelli oggetto dell'intervento, nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultanti dai pubblici registri immobiliari, nonché, in ogni caso, degli altri eventuali controinteressati facilmente identificabili.
3. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo articolo 14.
4. La domanda deve essere indirizzata al Sindaco e redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

Articolo 6

Contenuto delle Domande di Voltura dei Titoli Abilitativi all'attività edilizia

1. Il Permesso di Costruire e gli altri Titoli Abilitativi all'attività edilizia si trasferiscono automaticamente con il trasferirsi della proprietà dell'immobile al quale si riferiscono.
2. Realizzandosi tale circostanza, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il Permesso di Costruire o altro Titolo Abilitativo all'attività edilizia, siano intestati a loro stessi.
3. A tale fine il successore, o l'avente causa, presenta al Sindaco la Domanda di nuova intestazione (Voltura), indicando, in forma di autocertificazione, gli estremi dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che aveva, a suo tempo, costituito il presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire o la formazione del titolo abilitativo.
4. Analogamente si potrà procedere per i progetti di Piani Attuativi di Iniziativa Privata relativamente ai quali non sia stata ancora stipulata la relativa convenzione.

Articolo 7

Contenuto delle Domande di Proroga dei Titoli Abilitativi all'attività edilizia

1. Qualora le opere non siano ultimate entro il termine indicato dal Titolo Abilitativo all'attività edilizia, il titolare può richiedere la Proroga del termine stesso, precisando il periodo necessario per l'ultimazione dei lavori ed i fatti, estranei alla volontà del titolare, che sono sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, nonché l'entità delle opere ancora da realizzare.
2. La Proroga comporta mutamento ed innovazione del solo termine finale, senza aggravio di contributi o sanzioni di sorta, e non comporta la necessità di un nuovo esame tecnico-giuridico, non incidendo sull'esecuzione delle opere non ultimate l'eventuale intervenuto mutamento della normativa urbanistico-edilizia.
3. Qualora le cause o i motivi della mancata ultimazione siano imputabili a fatti non estranei alla volontà del titolare, questi dovrà invece presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento riguardante la parte non ultimata. Diversamente dalla fattispecie di Proroga, il Permesso di Costruire eventualmente concernente i lavori residui, dovrà essere, oggetto di conguaglio, se dovuto, del contributo di costruzione in caso di modifica dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione e/o del valore unitario del costo di costruzione e/o dell'entità del computo metrico estimativo dei lavori di completamento.
4. Il nuovo Permesso di Costruire richiesto non potrà essere rilasciato se contrastante con la normativa urbanistico-edilizia nel frattempo eventualmente sopravvenuta o in salvaguardia.

Articolo 8

Modalità di presentazione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività

1. Il soggetto legittimato a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività inoltra, prima o contestualmente all'inizio dei lavori, apposita dichiarazione redatta in forma libera e sottoscritta anche dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare e specificati i seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante e titolo che lo legittima a presentare la Segnalazione. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che lo rappresenta o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) codice fiscale del Segnalante;
 - c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
 - d) numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del Segnalante e del progettista;

- e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste che di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;
 - f) precedenti provvedimenti amministrativi (licenze, concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento e rilasciati nel decennio precedente;
 - g) generalità del professionista al quale si intende affidare la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio Professionale di appartenenza;
 - h) generalità dell'impresa alla quale si intende affidare l'esecuzione dei lavori;
 - i) prospetto dimostrativo degli eventuali contributi dovuti;
 - j) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del Segnalante, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La Segnalazione deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
 3. Il progettista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della Segnalazione, indicarne la qualificazione tecnico-giuridica ed asseverare che tali opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, nonché al vigente Regolamento; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti, nonché l'inesistenza di vincoli particolari.
 4. Qualora l'immobile sia soggetto a vincoli particolari, dovranno essere allegate anche le autorizzazioni e i nulla-osta preventivamente rilasciati dalle autorità competenti.
 5. Alla Segnalazione vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione richiesta per i Permessi di Costruire (v. art. 14).
 6. La Segnalazione deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
 7. La Segnalazione deve essere indirizzata al Sindaco ed essere redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

Articolo 9

Modalità di presentazione delle Comunicazioni per Opere di Manutenzione Ordinaria, di Attività Edilizia Libera, di Attività Edilizia a controllo ridotto e delle Comunicazioni per Opere Urgenti

1. Salvo il rispetto di altre disposizioni di legge e regolamenti, non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative gli interventi di Manutenzione Ordinaria e gli altri interventi di "attività edilizia libera" o di "attività edilizia a controllo ridotto" di cui all'art. 6 del DPR 380/01.
2. Rientrano nella categoria dell' "attività edilizia libera" i seguenti interventi edilizi:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
3. Resta comunque facoltà del soggetto legittimato inviare al Sindaco, preventivamente o contestualmente all'inizio dei lavori, una sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.
4. Rientrano nella categoria dell' "attività edilizia a controllo ridotto" i seguenti interventi edilizi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria, 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 destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (nuclei di antica formazione);
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
5. Il soggetto legittimato alla realizzazione degli interventi compresi nella categoria della attività edilizia a controllo ridotto allega alla Comunicazione di Inizio dei Lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
 6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettera a), il soggetto legittimato, unitamente alla Comunicazione di Inizio dei Lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa, né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed al Regolamento e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
 7. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
 8. La mancata Comunicazione di Inizio dei Lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui al comma 4 del presente articolo, comportano sanzione pecuniaria. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la Comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
 9. Gli interventi soggetti a Permesso di Costruire che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo Permesso di Costruire, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
 10. E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione per iscritto dei lavori al Sindaco ed alla competente Soprintendenza, nel caso di edificio vincolato, nonché di presentare, entro trenta giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di Permesso di Costruire; tale Permesso verrà rilasciato a sanatoria e a titolo gratuito, solo a condizione che le opere eseguite si siano effettivamente limitate ad eliminare le cause di pericolo.
 11. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.
 12. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

Articolo 10

Modalità di presentazione delle Domande di Autorizzazione Paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, già art. 7 della L. 1497/39), a presentare istanza di Autorizzazione Paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima, i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che lo rappresenta o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;
 - c) codice fiscale del richiedente;
 - d) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) generalità del progettista, comprensive del codice fiscale, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
 - f) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (ex D. Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, già L. 1497/39 e L. 43 1/85);
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 146 del D. Lgs 42/04 (ex D.Lgs. 490/99, già art. 7 della L. 1497/39 oppure già art. 32, L. 47/85) oppure di compatibilità ambientale già emessi relativamente all'immobile in questione;
 - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, nonché i nominativi e gli indirizzi dei proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento;
 - j) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del richiedente e del progettista;
2. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 16.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. La domanda deve essere indirizzata al Sindaco ed essere redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio competente per l'istruttoria.

Articolo 11

Contenuto delle Proposte di Piani Attuativi di Iniziativa Privata

1. La Proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Privata, diretta all'Ufficio Comunale competente deve contenere tutti i dati richiesti nel modello di cui al successivo quarto comma e, in particolare, deve indicare:
 - a) generalità del proponente e titolo che lo legittima a presentare la proposta. 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 proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) codice fiscale del proponente;
 - c) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione degli estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
 - d) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica sia del proponente che del progettista;
 - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione, sia della zona urbanistica interessata che dell'esistenza di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che gravino sugli immobili og-

- getto dell'intervento;
 - f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della proposta di qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento stesso;
 - g) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
 - h) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del proponente e del progettista;
 - i) estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada, o del canale a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari.
2. Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 17.
 3. La proposta deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
 4. La proposta di Piano Attuativo deve essere indirizzata al Sindaco e redatta, se disponibili, sulla base dei modelli e schemi predisposti dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

Articolo 12

Contenuto delle Domande di Certificati di Agibilità

1. La Domanda di Certificato di Agibilità deve indicare:
 - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la richiesta. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica del richiedente;
 - c) codice fiscale del richiedente;
 - d) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'agibilità;
 - e) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - f) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firma autografa del richiedente;
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati;
3. La Domanda di Certificato di Agibilità deve essere indirizzata al Sindaco e corredata dalla documentazione indicata al successivo art. 15.

Articolo 13

Piccole Opere soggette a semplice Comunicazione

1. I seguenti interventi di modesta rilevanza urbanistica rientranti nella categoria convenzionalmente definita delle "Piccole Opere" sono soggetti a semplice comunicazione:
 - a) montaggio e posa in opera "una tantum" di pergolati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 25 metri quadrati e l'altezza non dovrà superare i 3 metri lineari. La distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, non potrà risultare inferiore, salvo assenso del confinante, a 5 metri lineari. Salva la possibilità di sovrapporvi reti antigrandine orizzontali, è prescritta la copertura vegetale e permeabile. I pergolati e le essenze vegetali da essi sorrette non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano;
 - b) montaggio e posa in opera "una tantum" di gazebi prefabbricati non in muratura e di modeste dimensioni: la superficie delimitata dai sostegni non dovrà superare i 16 metri quadrati e l'altezza non dovrà superare i 2,70 metri lineari. Il manto di copertura dovrà essere in tessu-

- to, teli di plastica o pannelli leggeri di legno. Le pareti dovranno risultare aperte su tutto il perimetro e la distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, dovrà essere non inferiore a 5,00 metri lineari, salvo assenso del confinante. I gazebo non dovranno determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano;
- c) montaggio e posa in opera “una tantum” di piccoli manufatti in legno, quali casette, ripostigli per attrezzi, legnaie, con esclusione di ricovero animali per i quali vale il vigente regolamento locale di igiene, ecc.: la superficie coperta non dovrà risultare superiore a 6,00 mq, l'altezza massima non dovrà superare i 2,20 metri lineari, la distanza dai confini, ivi compresi quelli con la proprietà pubblica, non dovrà essere inferiore a 5 metri lineari, salvo assenso del confinante. Tali manufatti non dovranno essere nè fissati solidamente al terreno, nè agganciati alle costruzioni vere e proprie, non dovranno risultare allacciati alle reti tecnologiche e non dovranno essere posti in posizioni tali da limitare l'illuminazione naturale dei locali abitabili. Non dovranno neppure determinare disturbo alla sicurezza della circolazione stradale e al decoro urbano;
 - d) posa in opera di vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti a pubblico transito;
 - e) posa in opera di targhe;
 - f) posa in opera di cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - g) tinteggiature esterne;
 - h) decorazioni e pitture murali;
 - i) applicazione di infissi, inferriate e serramenti di foggia difforme dai preesistenti;
 - j) posa in opera di tende da sole, qualora relative a costruzioni residenziali e non aggettanti su suolo pubblico;
 - k) rifacimento del manto di copertura di tetti o pensiline con variazione del materiale originale;
 - l) posa in opera nei giardini e nei cortili privati di pavimentazioni, fontane, voliere, statue, barbecue o strutture analoghe. I barbecue dovranno essere posti ad una distanza di almeno 1,50 ml dal confine di proprietà e di almeno 5,00 ml da pareti finestrate di altre proprietà;
 - m) installazione di antenne televisive paraboliche, di impianti di condizionamento, canne fumarie e strutture analoghe visibili dallo spazio pubblico;
 - n) taglio di alberi, arbusti e siepi, fatta esclusione per le essenze pregiate e per quelle monumentali, nonché per gli interventi nelle zone soggette a vincolo ambientale e ferma restando salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale, di dotarsi di uno specifico Regolamento;
 - o) posa in opera, su suolo pubblico o privato aperto all'uso pubblico, di oggetti di arredo urbano quali recinzioni, pedane, ombrelloni, panchine, sedie e tavolini, vasi, fioriere, reggi-biciclette o altro.
2. Le “Piccole Opere” non sono soggette alle verifiche degli indici e parametri edilizi ed urbanistici. Tali “Piccole Opere” si intendono automaticamente autorizzate a seguito della comunicazione inoltrata dall'interessato sono autorizzate fatto sempre salvo quanto prescritto da altre normative comunali.
 3. La comunicazione di realizzazione, accompagnata dagli opportuni elaborati esplicativi non necessariamente a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere obbligatoriamente corredata da quanto all'occorrenza necessario per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione dimensioni, precisazione materiali, finiture, colorazioni anche mediante opportune campionature ecc.).
 4. E' fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal Codice dei Beni Culturali e per il Paesaggio per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale e dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale.
 5. Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta apposita deliberazione di assenso preventivamente assunta dall'Assemblea Condominiale.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle varie Domande e Segnalazioni**Articolo 14**

Documenti da allegare alle Domande di Permesso di Costruire nonché alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, alle Denunce di Inizio Attività o alle altre tipologie di Titoli Abilitativi previste dalla legge

1. A corredo delle Domande di Permesso di Costruire, anche se presentate a sanatoria, nonché delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, alle Denunce di Inizio Attività o alle altre tipologie di Titoli Abilitativi previste dalla legge, devono essere presentati i seguenti elaborati tecnici a firma di progettista abilitato:
 - a) relazione tecnica illustrativa;
 - b) rappresentazione del contesto ambientale;
 - c) documentazione tecnica di progetto.
2. Il progetto dovrà rappresentare in modo chiaro ed esauriente ogni caratteristica significativa ai fini urbanistici, edilizi ed igienici dell'opera che si intende realizzare e, nel caso di edifici, dovrà essere costituito almeno dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria generale di progetto con indicate, se necessario, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta di progetto, la verifica della rispondenza agli indici e ai parametri edilizi prescritti dal vigente strumento urbanistico generale, l'indicazione delle eventuali aree vincolate, della dotazione di parcheggi, delle modalità di smaltimento delle acque reflue, nonché degli accessi pedonali e carrabili;
 - b) piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, della destinazione d'uso delle aree coperte e scoperte, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
 - c) almeno due sezioni quotate, di cui una sul vano scala, ove esistente o previsto;
 - d) tutti i prospetti.
3. Il progettista deve timbrare e firmare tutti gli elaborati grafici presentati. Timbro e firma devono risultare riportati su ogni singolo foglio, anche nel caso di elaborati riuniti in fascicoli rilegati.
4. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
 - a) titolo che abilita alla richiesta o autocertificazione relativa;
 - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
 - c) estratto della tavola di azionamento dello strumento urbanistico generale, accompagnata dalla relativa legenda;
 - d) documentazione eventualmente necessaria per la determinazione del costo di costruzione;
 - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti e progetto relativo, accompagnato da computo metrico estimativo redatto con prezzi aggiornati ed eventuale richiesta di scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
 - f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene;
 - g) nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale e sempre che la verifica del rispetto della normativa igienico-sanitaria non comporti valutazioni tecnico-discrezionali e, in particolare, non comporti la necessità di derogare alle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene, dovrà essere prodotta una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
 - h) copia dell'autorizzazione della competente Soprintendenza in caso di immobile assoggettato

- a vincolo storico, artistico o archeologico;
 - i) copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'autorità competente, in caso di immobile assoggettato a vincolo ambientale;
 - j) ove necessarie, autorizzazioni rilasciate dalla Amministrazione Provinciale, dalla Regolaria del corso d'acqua e, in generale, delle altre amministrazioni controinteressate;
 - k) ove necessario, parere preventivo di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - l) progetto degli impianti tecnici di cui al D.M. 37/08.
5. Nel caso di interventi caratterizzati, ai sensi delle normative vigenti, da particolari problematiche di ordine storico-ambientale, di ordine geologico e/o idrogeologico, di ordine acustico, nonché di impatto sul paesaggio, dovranno essere altresì allegati i seguenti documenti:
- a) relazione storica (obbligatoria nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale) redatta sulla base della documentazione reperibile presso gli archivi di stato o storico comunale, ovvero in assenza di questi, sulla scorta delle indicazioni cartografiche storiche (Catasto Teresiano, Cessato Catasto) o di altre fonti disponibili;
 - b) relazione geologica e idrogeologica (obbligatoria nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale e dalle prescrizioni dello studio geologico del territorio comunale) redatta sulla base della documentazione disponibile ovvero di prove dirette sperimentali;
 - c) relazione concernente la valutazione di clima acustico e di impatto acustico nei casi previsti dalla legge o dallo specifico regolamento comunale concernente la tutela acustica del territorio;
 - d) relazione ed eventuale modulistica debitamente compilata, se disponibile, concernente l'analisi dell'impatto paesaggistico dell'opera progettata nell'ambiente circostante.
6. La documentazione sopradescritta dovrà essere di massima prodotta anche nel caso di altre tipologie di titoli abilitativi previsti dalla legge.

Articolo 15

Documenti da allegare alle Domande di Certificato di Agibilità

1. A corredo delle Domande di Certificato di Agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
- a) estremi del titolo abilitativo che ha consentito la costruzione o la riforma dell'edificio e della conseguente denuncia di ultimazione dei lavori;
 - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
 - c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - d) dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal Direttore Lavori, che, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01, attesti la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente Regolamento Comunale d'Igiene, nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
 - e) certificato di collaudo degli impianti termici da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
 - f) eventuale certificato di prevenzione incendi, se necessario;
 - g) progetti aggiornati degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;

- h) certificati di collaudo degli impianti tecnologici installati o dichiarazione di conformità rilasciata dalle ditte installatrici ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/08;
- i) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

Articolo 16

Documenti da allegare alle Domande di Autorizzazioni Paesaggistiche

1. Per la documentazione da allegare alle Domande di Autorizzazione Paesaggistica si rimanda a quanto specificatamente indicato nell'abaco contenuto nell'allegato B del Documento intitolato "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvato con D.G.R. 2121/15.03.2006, pubblicata sul 3° supplemento straordinario al B.U.R.L. n. 13/31.03.2006.
2. Dovrà, in ogni caso, essere prodotto il progetto dell'intervento che si propone di realizzare, il relativo "rendering" fotografico, nonché una relazione concernente le tematiche di ordine specificatamente paesaggistico.

Articolo 17

Documenti da allegare alle Proposte di Piani Attuativi di Iniziativa Privata

1. Nel caso che il Piano Attuativo interessi terreni ancora non edificati, la relativa Proposta dovrà essere costituita da:
 - a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, debitamente corredata da idonea ed esauriente documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
 - b) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
 - c) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
 - d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'indicazione sommaria dell'andamento altimetrico dello stesso, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto d'intervento;
 - e) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 - f) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi e relativo preventivo di spesa;
 - g) norme tecniche di attuazione specifiche del Piano Attuativo ed integrative di quelle dettate dallo strumento urbanistico generale al fine di meglio coordinare l'assetto tipo-morfologico dell'insediamento progettato;
 - h) schema di convenzione concernente l'impegno al rispetto delle previsioni del Piano Attuativo, alla realizzazione o al completamento delle opere di urbanizzazione necessarie per la migliore sistemazione dei luoghi, alla cessione delle aree relative a tali urbanizzazioni e di quelle destinate a soddisfare la dotazione di standard urbanistici, alla monetizzazione delle eventuali carenze, alla prestazione di congrue garanzie nonché a rispettare tempi e modi certi di attuazione.
2. Nel caso che il Piano Attuativo interessi terreni già edificati e urbanizzati, la relativa proposta

dovrà essere costituita da:

- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, debitamente corredata da idonea documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi, eventualmente integrata da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
 - b) stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
 - c) estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà;
 - d) planimetria quotata dello stato di fatto e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
 - e) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
 - f) progetto urbanistico-architettonico, almeno in scala 1:500, definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenete le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché di edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
 - g) profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
 - h) norme tecniche di attuazione specifiche del Piano Attuativo ed integrative di quelle dettate dallo strumento urbanistico generale al fine di meglio coordinare l'assetto tipo-morfologico, i materiali, le finiture, i colori, l'arredo vegetazionale dell'insediamento progettato;
 - i) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - j) schema di convenzione contenente l'impegno all'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla cessione delle relative aree; le modalità per garantire l'uso pubblico delle aree a standard urbanistico previste o per il versamento degli eventuali oneri sostitutivi; le garanzie previste per la corretta urbanizzazione dei luoghi, e per la loro eventuale bonifica; le modalità ed i tempi di attuazione.
3. Laddove prescritto dalle Norme Attuative dello strumento urbanistico generale, nonché dai relativi specifici strumenti comunali (Studio Geologico del territorio comunale, Piano di Classificazione Acustica ecc), il Piano Attuativo dovrà essere integrato con una specifica relazione geologica, con una specifica valutazione di clima o impatto acustico ecc.
4. Sono fatte salve le richieste più specifiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, negli indirizzi per l'attuazione dei Comparti di Trasformazione.

Sezione IV - Autocertificazioni ed asseverazioni

Articolo 18

Autocertificazioni

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n. 15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2 e 3, della Legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche risultanti da atti pubblici e relative alla materia oggetto del presente Regolamento, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico così sostituito. Resta facoltà dell'Amministrazione procedere a verifica della validità di quanto dichiarato sia attraverso operazioni puntuali che attra-

verso operazione a campione periodico.

Articolo 19

Asseverazioni

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, l'interessato e/o il progettista possono produrre una Asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 6/38573 del 25 settembre 1998, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di Provvedimenti Abilitativi all'edificazione, può essere asseverata:
 - a) la superficie delle aree da edificare;
 - b) la volumetria dei fabbricati esistenti;
 - c) le distanze dei fabbricati esistenti dal confine;
 - d) i distacchi dai fabbricati;
 - e) l'altezza dei fabbricati;
 - f) il mancato, o solo parziale, asservimento delle superfici interessate dall'intervento ad altre costruzioni per effetto di accordi, tra privati o di provvedimenti edilizi precedenti.

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio del procedimento amministrativo

Articolo 20

Presentazione delle Domande, delle Denunce, delle Comunicazioni e delle Segnalazioni

1. Le Domande, le Denunce, le Comunicazioni e le Segnalazioni di cui agli articoli precedenti, confezionate in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentate personalmente all'Ufficio Protocollo comunale, ovvero spedite a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, corredate dai documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di presentazione personale all'Ufficio Protocollo, viene rilasciata ricevuta con l'indicazione:
 - a) del protocollo d'ingresso;
 - b) degli eventuali documenti mancanti, rispetto a quelli elencati nella domanda, denuncia o comunicazione.
3. Ogni domanda, denuncia o comunicazione, deve concernere un solo Titolo Abilitativo.

Articolo 21

Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione Comunale provvede, entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, a comunicare, all'interessato e se, ritenuto utile ai fini del procedimento, agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento;
2. L'esame delle domande, delle denunce e delle comunicazioni, deve avvenire secondo l'ordine di presentazione al protocollo.

Sezione II - Fase istruttoria del procedimento amministrativo**Articolo 22***Istruttoria delle Comunicazioni e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività*

1. Nel termine di 30 giorni dalla presentazione delle Comunicazioni e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, nonchè in conformità ai principi di cui all'art. 19 della L. 241/90, il Responsabile del Procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità delle Comunicazioni e Segnalazioni inoltrate.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile del Procedimento, con provvedimento motivato da notificare, anche per via telematica, nello stesso termine di cui al primo comma, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni, fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa.
3. Qualora non debba provvedere ai sensi del precedente comma, il Responsabile del Procedimento attesta sulla pratica la avvenuta chiusura dell'istruttoria.

Articolo 23*Istruttoria delle Domande di Permesso di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività*

1. Qualora la domanda di Permesso di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività risulti non corredata dalla documentazione indicata all'art. 14, il Responsabile del Procedimento richiede, nel termine di quindici giorni dalla presentazione della domanda, la documentazione carente o imperfetta o che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione. In tal caso i termini di conclusione del Procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente o denunciante non presenti la necessaria documentazione entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio. La richiesta di integrazione documentale deve essere unica e pertanto non può essere ripetuta.
2. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
3. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, il Responsabile del Procedimento, entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda provvede ad acquisire il parere degli altri uffici ed organi interessati. Provvede inoltre ad informare i proprietari confinanti, indicati dal richiedente, mettendo a loro disposizione il relativo progetto per un periodo di quindici giorni affinché possano prenderne visione e formulare eventuali osservazioni e/o opposizioni che dovranno essere motivate ed accompagnate da tutti quegli elementi necessari per una loro chiara ed immediata comprensione.
4. Il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. 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, il procedimento di rilascio del Permesso di Costruire si intende concluso in senso negativo.

5. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 32, comma 5 della L.R. 12/05 (A.S.L., Vigili del Fuoco, Commissioni Edilizia e per il Paesaggio, qualora istituite), il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della legge 241/1990. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del D.Lgs. 42/2004.

Articolo 24

Istruttoria delle Domande di Autorizzazione Paesaggistica

1. L'istruttoria della Domanda di Autorizzazione Paesaggistica è competenza del Responsabile del Procedimento il quale, entro 40 giorni dalla presentazione dell'istanza, dovrà:
 - verificare la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - verificare la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - individuare il tipo di vincolo al quale è sottoposto l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - predisporre una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - chiedere al Presidente di convocare la Commissione per il Paesaggio, mettendo contestualmente a disposizione della stessa tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione motivata di compatibilità da esprimere con parere scritto;
 - trasmettere l'istanza e il parere motivato dalla Commissione per il Paesaggio alla competente Soprintendenza.
2. La Commissione per il Paesaggio può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di discutere indicazioni utili per il corretto inserimento nel contesto paesaggistico tutelato dal vincolo.
3. La Soprintendenza dovrà emanare il proprio parere vincolante entro 45 giorni dal ricevimento della documentazione.
4. Se la Soprintendenza non esprime il proprio parere, il Responsabile del Procedimento può convocare una conferenza dei servizi che si deve concludere entro 15 giorni.

Articolo 25

Istruttoria delle proposte di Piano Attuativo di Iniziativa Privata

1. L'istruttoria della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente Regolamento, documentazione che deve risultare completa ed esaustiva in ogni sua parte. L'istruttoria dovrà comprendere l'acquisizione del parere delle Commissioni Edilizia e per il Paesaggio.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del Procedimento richieda, con provvedimento da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di Piano Attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle normative vigenti. In tale caso, il termine di cui al primo comma 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 tempestiva comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione positiva della fase istruttoria, il Responsabile del Procedimento trasmette al Sindaco o all'Assessore alla partita, unita-

mente alla relazione istruttoria, la proposta di Piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale.

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 26

Decisioni sulle Domande di Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati, entro novanta giorni dalla presentazione della relativa domanda corredata da tutta la necessaria documentazione. Tale termine temporale può essere raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, definiti tali con motivata determinazione del Responsabile del Procedimento.
2. Il provvedimento finale è adottato dal Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3 dell'art. 38 della L.R. 12/05, ovvero dall'esito della Conferenza dei Servizi di cui al comma 6 dell'art. 38 della L.R. 12/05. Dell'avvenuta emanazione del Permesso di Costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
3. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai commi 1 e 2, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
4. Verificato, laddove necessario, sulla base della vigente normativa, il calcolo dei contributi di costruzione, l'organo competente emana il provvedimento di accoglimento della domanda di Permesso di Costruire. Dell'avvenuta emanazione del provvedimento di Permesso di Costruire si dà avviso agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni, secondo le modalità e procedure stabilite dalle apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, le quote di contributo relative all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di Permesso di Costruire, le prescrizioni alle quali esso è eventualmente subordinato, nonché l'ammontare dei contributi richiesti a norma dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01.
5. Il provvedimento conclusivo del procedimento di Permesso di Costruire deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge 241/1990 e deve essere altresì comunicato agli stessi.
6. Il ritiro del Permesso di Costruire può avvenire solo dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi dovuti.
7. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione della domanda di Permesso di Costruire, il Responsabile del Procedimento comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, segnalando nel contempo tempi e modi per inoltrare eventuali ricorsi.
8. L'eventuale provvedimento di diniego non dovrà essere adottato senza che sia stata preventivamente inviata all'istante una comunicazione che illustri i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.
9. L'invio della citata comunicazione interrompe, per un periodo non superiore a dieci giorni, i termini per la conclusione del procedimento. Nel periodo di interruzione l'interessato ha la possibilità di presentare in forma scritta le proprie eventuali controdeduzioni.
10. Qualora, nonostante tali controdeduzioni, venga adottato un provvedimento di diniego, lo stesso dovrà fornire anche le motivazioni del mancato accoglimento delle stesse. Il provvedimento di diniego dovrà segnalare tempi e modi per eventuali ricorsi.

Articolo 27

Decisioni sulle Domande di Autorizzazione Paesaggistica

1. Se la Soprintendenza esprime parere favorevole conforme al parere della Commissione per il Paesaggio, entro i successivi 20 giorni verrà rilasciata l'autorizzazione paesaggistica. In caso di parere negativo, verrà comunicato, entro lo stesso termine, il preavviso di diniego.
2. L'Autorità Competente procederà al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, ovvero al suo diniego, in ogni caso entro 60 giorni dal ricevimento della pratica da parte della Soprintendenza.
3. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione della Domanda di Autorizzazione Paesaggistica, il Responsabile del Procedimento comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, segnalando nel contempo tempi e modi per inoltrare eventuali ricorsi.
4. L'eventuale provvedimento di diniego non dovrà essere adottato senza che sia stata preventivamente inviata all'istante una comunicazione che illustri i motivi che ostano all'accoglimento della domanda.
5. L'invio della citata comunicazione interrompe, per un periodo non superiore a dieci giorni, i termini per la conclusione del procedimento. Nel periodo di interruzione l'interessato ha la possibilità di presentare in forma scritta le proprie eventuali controdeduzioni.
6. Qualora, nonostante tali controdeduzioni, venga adottato un provvedimento di diniego, lo stesso dovrà fornire anche le motivazioni del mancato accoglimento delle stesse. Il provvedimento di diniego dovrà segnalare tempi e modi per eventuali ricorsi.

Articolo 28

Decisioni sulle Proposte di Piani Attuativi di Iniziativa Privata

1. La Proposta di Piano Attuativo di Iniziativa Privata è adottata, salvo diversa disposizione di legge, con deliberazione del Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 25.
2. La deliberazione di adozione, salvo diversa disposizione di legge, è depositata, con i relativi allegati, presso la segreteria comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'Albo Pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e, nei successivi 15 giorni, possa presentare eventuali osservazioni ed opposizioni.
3. 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, salvo diversa disposizione di legge, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il Piano Attuativo. Il mancato rispetto del termine sopraindicato determina l'automatica inefficacia degli atti assunti.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 29

Caratteristiche del Provvedimento di Permesso di Costruire

1. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile interessato dai lavori o a chi abbia titolo per richiederlo (vedi art. 2);
2. Il Permesso di Costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimante, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso secondo quanto previsto dalle leggi e norme in vigore;
3. Il Rilascio del Permesso di Costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi;
4. Il Permesso di Costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianifica-

- zione, dei regolamenti edilizi e sanitari e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.
5. Il Permesso di Costruire non può essere rilasciato qualora contrastante con le previsioni di strumenti urbanistici in salvaguardia;
 6. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del Comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del Permesso;
 7. Il provvedimento di Permesso di Costruire deve contenere:
 - a) l'esatta qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla definizione contenuta nella domanda;
 - b) le generalità, l'indirizzo, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato domanda di Concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza dello stesso;
 - c) la descrizione sommaria delle opere oggetto di Permesso e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della domanda di Permesso, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata a seguito di aggiornamento;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta ed altri pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) gli estremi di approvazione dei Piani Attuativi eventualmente interessati e delle relative convenzioni;
 - h) la data del parere fornito dagli Organi dell'Amministrazione (Giunta Comunale, Consiglio Comunale), ove necessario;
 - i) gli estremi di eventuali atti o determinazioni dirigenziali relative all'oggetto;
 - j) l'ammontare dei contributi di costruzione, se dovuti;
 - k) le eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati, corretti o aggiornati, prima dell'inizio effettivo dei lavori per le porzioni interessate;
 - l) 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'art. 15 del D.P.R. 3 80/01 e cioè un anno per l'inizio e tre anni per la loro ultimazione;
 - m) l'elenco degli elaborati tecnici di progetto allegati che si intendono parte integrante del Permesso di Costruire.

Articolo 30

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori da qualunque titolo legittimati devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera n) del precedente art. 29 per i Permessi di Costruire.
2. Il termine stabilito di ultimazione dei lavori può essere prorogato solo qualora fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Qualora il Permesso di Costruire non risulti prorogabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga), ovvero qualora non si sia dato inizio in modo consistente da rendere palese una seria volontà di procedere alla costruzione delle opere oggetto di Permesso, l'autorità preposta pronuncia l'avvenuta decadenza del Permesso di Costruire a suo tempo rilasciato. Con la notifica al titolare del Permesso dell'avvenuta decadenza del Permesso stesso, tale provvedimento viene a perdere ogni validità e le opere non potranno essere iniziate od ultimate se non dopo che sia stato richiesto ed ottenuto nuovo ed apposito Permesso di Costruire, in conformità alla normativa urbanistica-edilizia vigente al momento del rilascio.

4. I lavori oggetto di Autorizzazione Paesaggistica non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo della relativa richiesta.
5. 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.
6. I titolari di Permesso di Costruire, nonché di qualsiasi altro tipo di titolo abilitativo alla costruzione, devono presentare, all'apposito ufficio comunale, la Comunicazione di inizio lavori e la Comunicazione di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi e ciò al fine di consentire il necessario tempestivo controllo.
7. I lavori oggetto di Comunicazione o Segnalazione Certificata di Inizio Lavori possono iniziare contestualmente e comunque non oltre un anno da tale data.
8. Nel caso che i lavori siano avvenuti sulla base di una Denuncia di Inizio Attività, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, andrà presentata anche la dichiarazione di un tecnico abilitato attestante che gli stessi si sono svolti in conformità al progetto presentato.
9. Qualsiasi tipo di lavoro non potrà essere iniziato senza che all'Amministrazione Comunale non sia stato preventivamente comunicato il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'Impresa Esecutrice. Di quest'ultima andrà prodotto il documento attestante l'avvenuto puntuale assolvimento degli obblighi in materia di regolarità contributiva (D.U.R.C.: documento unico di regolarità contributiva).

Articolo 31

Rilascio del Certificato di Agibilità

1. Lo Sportello Unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di rilascio del Certificato di Agibilità, il nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della L. 24 1/90.
2. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui al precedente art. 15, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente rilascia il Certificato di Agibilità richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'agibilità.
3. Trascorso inutilmente il termine temporale di cui al precedente comma, l'Agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL in sede istruttoria del Permesso di Costruire. Nel caso che tale parere sia stato sostituito da autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di 60 giorni.
4. Il termine iniziale di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune, esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Tale termine ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.
5. Il rilascio del Certificato di Agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 1265/34.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia, varianti e proroghe

Articolo 32

Comunicazione del Permesso di Costruire

1. Il Responsabile del Procedimento comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato ed a mezzo di messo notificatore o di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di avvenuta emanazione del Permesso di Costruire e le relative condizioni.

2. Il richiedente, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, dopo aver provveduto al pagamento dei contributi di costruzione, se dovuti, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto.
3. Nel caso di omesso o ritardato pagamento si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. 380/01.
4. In ogni caso, trascorsi inutilmente dodici mesi dalla notifica dell'avviso di rilascio, il provvedimento si intende automaticamente decaduto.

Articolo 33

Validità temporale dell'Autorizzazione Paesaggistica

1. L'Autorizzazione Paesaggistica vale per un periodo di cinque anni, trascorso il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova Autorizzazione.

Articolo 34

Pubblicazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia

1. I provvedimenti di Permesso di Costruire vengono pubblicati all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.
3. Il provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e contestualmente pubblicato per non meno di quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale.

Articolo 35

Varianti e proroghe ai titoli abilitativi all'edificazione

1. Tutti i titoli abilitativi all'edificazione, ivi comprese le Comunicazioni e le Segnalazioni Certificate, possono essere oggetto di varianti e proroghe nei limiti e con le procedure previste dalla legge e del presente Regolamento per i Permessi di Costruire.

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

Articolo 36

Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai Responsabili delle strutture interessate almeno cinque giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario, che viene individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari

dell'Amministrazione comunale, ed assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento, a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.

5. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.
6. In caso di assenza ingiustificata di una o più unità organizzative, il parere della Conferenza dei Servizi si intende assunto favorevolmente.

Articolo 37

Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati da parte 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, e 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 del Procedimento.
4. Si considera acquisito l'assenso dell'Amministrazione la quale, pur regolarmente convocata, non abbia, senza giustificato motivo, partecipato alla conferenza o vi abbia partecipato tramite rappresentanti privi della competenza ad esprimerne definitivamente la volontà, salvo che tale Amministrazione non comunichi all'Amministrazione procedente il proprio motivato dissenso entro venti giorni dalla conferenza stessa, ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione delle determinazioni adottate, qualora queste ultime abbiano contenuto sostanzialmente diverso da quelle originariamente previste.
5. Le disposizioni di cui al precedente punto 4 non si applicano alle Amministrazioni preposte alla tutela monumentale, ambientale, urbanistica e igienico - sanitaria del territorio.

Sezione II – S.U.A.P.: Sportello Unico Attività Produttive e S.U.E.: Sportello Unico dell'Edilizia

Articolo 38

Sportello unico per le imprese

1. La disciplina di cui ai successivi due articoli della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, la cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione delle attività produttive, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Articolo 39

Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico per le imprese è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio dei provvedimenti di

competenza comunale.

2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività produttive ed alle aree a tale fine individuate dallo Strumento Urbanistico Generale e dai relativi Piani Attuativi.

Articolo 40

Definizione di impianti a struttura semplice

1. Si definiscono impianti a struttura semplice, così come individuati dalla Regione con D.G.R. n. 6/413 18 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
 - a) non risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
 - b) non siano sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale, nazionale o regionale;
 - c) non rientrino tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203; D.P.C.M. 21 luglio 1989);
 - d) non siano soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
 - e) non rientrino negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 46.

Articolo 41

Procedimento mediante Conferenza dei Servizi

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 39. Tale struttura invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
2. Per i progetti di opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale il termine è di centocinquanta giorni, prorogabile di ulteriori novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la Valutazione di Impatto Ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
3. Se una qualsiasi delle Amministrazioni di cui al precedente comma 1 e deputate al rilascio di atti autorizzativi o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza dei Servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del Responsabile del Procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241

e successive modifiche e integrazioni.

5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'Albo Pretorio Comunale nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. A tale conferenza possono partecipare anche i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, ai quali possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei Servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Articolo 42

Procedimento mediante Autocertificazione

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di una sola domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del Permesso di Costruire, corredata da Autocertificazioni, attestanti la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non sia consentita l'Autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia idrogeologica, paesaggistico-ambientale, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della Permesso di Costruire.
3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti, il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
3. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto, ovvero il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio della quale viene redatto apposito verbale.
4. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
5. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 39, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire, ove necessario ai sensi della normativa vigente.

6. Il procedimento, ivi compreso il rilascio del Permesso di Costruire ove necessario ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
7. Decorso inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del Permesso di Costruire ove necessario ai sensi della normativa vigente.

Articolo 43

Verifica

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle Autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 42, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali, nonché l'insussistenza di vincoli idrogeologici, forestali, ambientali o di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
 - a) le industrie qualificate come insalubri;
 - b) la prevenzione degli incendi;
 - c) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
 - d) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
 - e) l'installazione di recipienti a pressione contenenti G.P.L.;
 - f) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - g) le emissioni inquinanti in atmosfera;
 - h) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
 - i) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
 - j) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 42, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 44

Procedura di collaudo

1. Qualora previsto dalla disciplina vigente, i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti, o da altri soggetti abilitati, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività. Tali collaudatori dovranno risultare soggetti diversi sia dal progettista dell'impianto che dal direttore dei lavori e non essere collegati professionalmente, né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa costruttrice.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 43, la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 43. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le

strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela dei lavoratori nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni fornite in sede di autorizzazione.

4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 43, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari, ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

Articolo 45

Sportello unico per l'edilizia

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente e responsabile, tra l'altro, del rilascio del Permesso di Costruire. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività edilizie ed alle zone a tale fine individuate dallo Strumento Urbanistico Generale e dai relativi Piani Attuativi.
3. Il procedimento amministrativo per il rilascio del Permesso di Costruire è unico. A tal fine è indetta una Conferenza Interna dei Servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso di competenza comunale comunque denominato, i responsabili degli uffici, dei servizi comunali e, se necessario, delle aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.
4. La Conferenza interna è presieduta dal Responsabile del Procedimento.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici, fatta salva la necessità di acquisire il parere della Commissione Edilizia e per il Paesaggio (se istituite);
6. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario, individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale; il verbale della Conferenza dei Servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e dagli altri partecipanti.
8. Una Conferenza dei Servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione Comunale che risultino competenti al rilascio di atti di assenso, comunque denominati, interessanti l'intervento.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 46

Pareri preventivi per interventi edilizi ed urbanistici. Esame paesaggistico dei progetti

1. Per ogni tipo di intervento edilizio i soggetti interessati possono presentare al Sindaco richiesta di parere preventivo su di un progetto di massima corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria, prodotta in scala adeguata, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile interessato;

- b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento, prodotto 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 condotte nelle posizioni più significative;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - d) sintetica relazione illustrativa dell'intervento ipotizzato e delle eventuali soluzioni alternative;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale e dei relativi Piani Attuativi nonché alle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.
2. Il Responsabile del Procedimento provvede ad eseguire l'istruttoria del progetto di massima .
3. Anche per interventi che presuppongano la preventiva approvazione di un apposito Piano Attuativo, i soggetti interessati possono chiedere un parere preliminare di natura urbanistica, presentando un'ipotesi di progetto di massima delle opere da realizzare corredato da:
- a) planimetria, prodotta in scala adeguata, che consenta l'esatta individuazione degli immobili interessati e la comprensione, sia pure sommaria, delle loro caratteristiche peculiari;
 - b) documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - c) sintetica relazione illustrativa dell'intervento ipotizzato, delle eventuali opere di mitigazione ambientale proposte, nonché delle eventuali soluzioni alternative;
 - d) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Generale.
 - e) ingombro volumetrico delle costruzioni ipotizzate;
 - f) bozza di convenzione attuativa;
 - g) progetto schematico delle opere di urbanizzazione programmate;
 - h) indicazione delle aree proposte in cessione al Comune in conto standard urbanistici.
4. Il Responsabile del Procedimento effettuerà un'istruttoria di fattibilità del progetto di massima.

Articolo 47

Esame paesaggistico dei progetti

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per i Piani Attuativi, per i Programmi Integrati di Intervento nonché in generale per tutti i progetti edilizi che, alterando l'aspetto esterno degli edifici e manufatti, riguardino interventi di:
 - nuova costruzione;
 - ampliamento;
 - ristrutturazione edilizia;
 - riforma di sottotetti esistenti;
 - restauro e risanamento conservativo in zona storica;
 - manutenzione straordinaria in zona storica;è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesaggistico, secondo le seguenti fasi:
 - a) preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune, consistente in una autovalutazione paesaggistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la determinazione della classe di sensibilità del sito alla luce anche delle classificazioni a tale scopo eventualmente previste dallo strumento urbanistico generale e la determinazione del grado di incidenza paesaggistica del progetto;
 - b) la verifica del livello di impatto paesaggistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nella apposita modulistica, e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in Commissione per il Paesaggio, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi al Responsabile del Proce-

- dimento;
- c) nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione, la pratica verrà sottoposta alla Commissione Edilizia e per il Paesaggio (se istituite) per il diniego.
 2. I progetti con impatto paesaggistico sotto la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesaggistico e pertanto il procedimento amministrativo procederà esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici.
 3. I progetti con impatto paesaggistico sopra la soglia di rilevanza, ma sotto la soglia di tolleranza, saranno inviati all'esame della Commissione per il Paesaggio (se istituita) che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del Permesso di Costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo della Denuncia di Inizio Attività o della S.C.I.A. In tal caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesaggistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta.
 4. I progetti con impatto paesaggistico sopra la soglia di tolleranza potranno essere approvati unicamente nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità rispetto al paesaggio anche mediante interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, e comunque potranno essere oggetto di richiesta anche di completa riprogettazione in relazione al giudizio che nel merito sarà stato espresso dalla Commissione per il Paesaggio (se istituita).
 5. La Commissione per il Paesaggio (se istituita) esprimerà, entro quarantacinque giorni dalla presentazione degli elaborati, un giudizio di impatto paesaggistico che potrà essere positivo, neutro o negativo. Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesaggistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.
 6. I progetti ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente legislazione sono soggetti alla medesima verifica di impatto paesaggistico degli altri progetti ed inoltre saranno soggetti alla verifica di compatibilità rispetto al vincolo specifico esistente.

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I – Riferimento alle specifiche normative comunali vigenti

Articolo 48

Norme applicabili per consentire l'accesso ai documenti

In argomento si applicano le disposizioni dello specifico Regolamento Comunale.

CAPO V

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 49

Sanzioni urbanistico-edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Responsabile del Servizio competente.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dal capo secondo del titolo quarto del D.P.R. 380/01.
3. Dichiarazioni o attestazioni false rese nel contesto delle segnalazioni Certificate di Inizio Attività sono punite come da comma 6 dell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i
4. Le sanzioni amministrative relative al mutamento di destinazione d'uso sono regolate dall'art. 52 della L.R. 12/05.
5. Per identificare la fattispecie delle variazioni essenziali si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 12/05.

Articolo 50*Sanzioni paesaggistiche*

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli artt. 167, 168 e 181 del D.Lgs. 42/04.
2. L'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 42/04, in alternativa alla rimessa in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a 500 €.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio**Articolo 51***Avvio del procedimento sanzionatorio*

1. Il Responsabile del Servizio provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare, all'interessato ed agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicati:
 - a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'invito a presentare eventuali memorie utili a chiarire le attività edilizie contestate;
 - c) il lasso di tempo presumibilmente necessario per concludere il procedimento.

Articolo 52*Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio*

1. Il Responsabile del Servizio, valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e degli eventuali controinteressati e conclude l'istruttoria individuando il tipo di sanzione da applicare.

Articolo 53*Fase decisionale del procedimento sanzionatorio*

1. La sanzione è irrogata dal Responsabile del Servizio mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) le generalità del trasgressore;
 - b) il tipo di illecito accertato;

- c) il tipo di sanzione corrispondente all'illecito e la relativa motivazione, nonché le modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - d) le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - e) l'indicazione e la firma autografa del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - f) il luogo e la data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 54

Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio

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

Articolo 55

Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune opera, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96.
2. Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Titolo II

DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o privati ad uso pubblico

Articolo 56

Disciplina del verde su aree pubbliche o private ad uso pubblico

1. Nella disciplina del Verde Pubblico sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fondamentale fattore 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 e all'orientamento delle strade, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle conseguenti condizioni di soleggiamento e di ventilazione;
 - 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 scelta delle essenze deve privilegiare quelle autoctone o comunque tradizionali dei luoghi,

favorendo le essenze a latifolia e limitando l'uso di conifere.

4. La distanza delle alberature, rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo o di alterazione delle condizioni di ventilazione o di soleggiamento degli ambienti confinanti.
5. Il sesto di impianto (distanza tra albero e albero) è da stabilirsi in relazione alle singole specie ed alle relative capacità di sviluppo.
6. Le aree a bosco, a parco e a prato, nonché le altre aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
7. Alla base delle piante e per una estensione di superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
8. In generale, sulle alberature, non devono essere apposti cartelli segnaletici o altri impianti se non a titolo provvisorio ed evitando in ogni caso l'uso di chiodi o altre condizioni che possano danneggiarle.
9. Salvo che non possa provvedersi altrimenti, gli scavi per la posa di reti tecnologiche interrate (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle contigue alberature.
10. Gli interventi di potatura devono essere limitati evitando interventi radicali e dovranno essere eseguiti da tecnici esperti con tutte le attenzioni necessarie per evitare l'insorgere di danni permanenti o di malattie nelle alberature e quanto possibile evitando interventi radicali.
11. Salvo che negli ambienti urbani già storicamente e diversamente caratterizzati, la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere per quanto possibile perseguita, sia al fine di ottenere una riduzione della temperatura media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana e i canali di deflusso.

Articolo 57

Decoro e sicurezza degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, arredi e loro occupazione

1. Nella disciplina dell'Arredo Urbano sono ricomprese le pavimentazioni stradali, gli arredi relativi fissi e mobili, le fontane, le tende, i chioschi, le panchine ecc.
2. Le strade, le piazze, i parcheggi e, in generale, tutto il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere realizzati con sottofondi tali da resistere agevolmente ai carichi prevedibili, nonché trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e di accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive che nel rispetto del contesto urbano, e delle pavimentazioni di valore storico-ambientale, consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità del sottosuolo occupato da reti tecnologiche.
3. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo tale da favorire il deflusso e il convogliamento ad esito delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
4. Le strade, le piazze ed i parcheggi posti in zona urbana dovranno essere dotati di idonei impianti di illuminazione notturna.
5. Salvo che per ragioni di pubblica utilità, è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di loro realizzazione per ragioni di pubblica utilità, ovvero in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente, ivi compreso il rivestimento con vegetali rampicanti e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
6. In caso di possibili interventi sulle reti tecnologiche interrate è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
7. La segnaletica relativa alla regolamentazione del traffico deve essere realizzata, nel rispetto del-

le norme del Codice della Strada, adottando le misure regolamentari più piccole ammesse e cercando, quanto più possibile di evitare conflitti visivi con prospettive qualificate o in promiscuità con manufatti di pregio.

8. Nelle aree in argomento, la posa di arredi fissi o mobili deve effettuarsi nel rispetto delle previsioni e procedure contenute nell'apposito Repertorio Comunale dell'Arredo Urbano, se predisposto, ed essere, in ogni caso, sottoposta all'esame preliminare degli uffici comunali preposti, i quali, per casi di particolare rilevanza ambientale, potranno avvalersi del competente apporto della Commissione Edilizia (se istituita) e della Commissione per il Paesaggio (se istituita). Il parere dovrà essere riportato nel provvedimento di concessione.

Articolo 58

Insegne e mezzi pubblicitari

1. I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve risultare in contrasto con i disposti del Codice della Strada e neppure con le disposizioni nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e di lotta all'inquinamento luminoso (L.R.17/2000)
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari ed affissioni in genere, qualora interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli (fasce di rispetto delle strade, zone di tutela monumentale e/o ambientale ecc.), è subordinato all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. Insegne a bandiera, sporgenti dalla facciata, sono di norma ammesse solo per segnalare esercizi di pubblica utilità (farmacie, ambulatori, esercizi pubblici, ecc.).
5. La collocazione di striscioni pubblicitari attraversanti l'intera sede stradale o occupanti altri spazi comunque visibili da spazi pubblici, è ammessa solo a titolo temporaneo per segnalare avvenimenti culturali, sportivi o commerciali e non deve comunque significativamente ridurre la visuale verso monumenti architettonici.

Articolo 59

Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari ecc.

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari, pensiline, tende e simili manufatti, anche se di tipo precario e provvisorio, che si intendano collocare su spazi pubblici o privati di uso pubblico, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare pericolo per la circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. I chioschi con presenza di persone o volti alla distribuzione, preparazione e vendita di generi alimentari dovranno rispettare le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
3. Gli interessati devono acquisire specifica autorizzazione da parte del Comune sia per la posa che per 'occupazione del suolo pubblico.

Articolo 60

Percorsi ciclabili e incentivi all'uso delle biciclette

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sporti-

- va, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggibiciclette.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.
 4. Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del “Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale” approvato con D.G.R. 47207 del 22.12.99.
 5. La pavimentazione deve essere realizzata con l’impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 61

Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, con arredi fissi o mobili, o depositi, deve chiedere all’Ente proprietario apposita e specifica Concessione, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l’uso previsti, nonché la durata presunta dell’occupazione.
2. Tale occupazione dovrà avvenire nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.
3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della Concessione è di norma 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 della Concessione ha l’obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l’occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della Concessione medesima.
6. La Concessione all’utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall’obbligo di ottenere specifica e successiva Autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.
7. Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della Concessione ha l’obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
8. Per quanto sopra non meglio precisato, varranno le disposizioni dei Regolamenti comunali per l’occupazione del suolo e sottosuolo pubblico e del Regolamento per la manomissione del suolo pubblico.

Articolo 62

Disciplina d’uso del sottosuolo

1. L’uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, o privata di interesse generale, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, non deve compromettere la funzionalità e la valorizzazione estetica degli spazi di superficie, rispetto alle quali esigenze la sistemazione degli spazi nel sottosuolo dovrà risultare complementare e subordinata.
2. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i prevedibili futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituirne elemento di possibile limitazione.
3. È vietato collocare nel sottosuolo pubblico fosse biologiche, cisterne e altri simili manufatti al servizio di strutture private.
4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l’utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uni-

formarsi sia i privati che i soggetti pubblici interessati.

5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
6. Al fine di garantire la economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, riducendo le manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, sotterranee, potrà essere sollecitata la creazione nel sottosuolo di cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti tecnologiche programmate. Tali manufatti dovranno essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 63

Reti di servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici tecnologici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi, ottenendo comunque specifica autorizzazione comunale.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata di strade e piazze.
3. Le linee aeree, le palificazioni di supporto e gli armadietti collocati al suolo non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. I portelli di chiusura degli alloggiamenti contatori dovranno essere armonizzati con l'estetica degli edifici e delle recinzioni nelle quali si inseriscono. Nelle zone storiche e di interesse ambientale non dovranno comunque danneggiare preesistenze di qualità ed essere quanto più possibile mimetizzati nel contesto delle costruzioni.

Articolo 64

Volumi tecnici ed impiantistici. Pensiline di attesa dei mezzi pubblici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, nonché le pensiline di attesa dei mezzi pubblici, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di tali manufatti è subordinata ad apposito provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici urbanistici e possono trovare collocazione anche all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
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 nel sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 65

Intercapedini stradali e griglie di aerazione.

1. Di norma le fondazioni, gli impianti e le costruzioni private non devono invadere il sottosuolo pubblico. Gli edifici devono inoltre essere costruiti in modo da escludere la trasmissione di spinte o l'inserimento di tiranti di sostegno verso il sottosuolo pubblico circostante.
2. In casi eccezionali, e solo quando non venga pregiudicata la funzionalità di servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti o di progetto e neppure gravemente alterata la consistenza dai preesistenti manufatti stradali, specie se di interesse storico, l'Amministrazione Comunale può autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede, limitatamente a 100 cm. di larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei agli edifici, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini vengano lasciate completamente libere da altre utilizzazioni.
3. Devono inoltre essere garantite le seguenti caratteristiche costruttive:

- dotazione di idonei sistemi per lo scarico delle acque meteoriche e di pulizia;
 - portanza delle griglie di chiusura atta a sostenere il peso del traffico, sia pedonale che veicolare;
 - conformazione tale da escludere qualsiasi tipo di disagio o pericolo per il traffico pedonale.
4. L'autorizzazione può essere revocata qualora si manifestino inconvenienti e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
 5. Al riconoscimento della precarietà viene corrisposto un canone annuo proporzionale alle dimensioni della intercapedine ed alla importanza del sovrastante traffico.
 6. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari. Il fondo dell'intercapedine deve essere ripulito a cura della proprietà almeno due volte all'anno.
 7. Le intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede di cui al punto 2 non possono essere utilizzate per l'immissione sugli spazi pubblici di aria o quant'altro proveniente da impianti tecnologici interni all'edificio.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 66

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, individuato con segnale di divieto di sosta.
2. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato applicando, se possibile, le seguenti direttive:
 - a) nelle strade di rilevante e media importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile realizzare l'inversione di marcia del veicolo nello spazio privato e la conseguente immissione frontale del veicolo stesso in uscita sullo spazio pubblico;
 - b) nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato può essere consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale applicando, se possibile, le seguenti direttive:
 - a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve essere arretrato di almeno 4,50 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi sessagesimali;
 - b) nelle strade di media importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
 - c) nelle restanti strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non

- dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.
6. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno quattro metri di lunghezza.
 7. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta.
 8. Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.
 9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in misura tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
 10. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese e a cura dell'edificante, la formazione di smussi nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
 - a) la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3 m. e non sia superiore a 4,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
 - b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, attestata dal progettista e confermata dall'ufficio comunale, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada;
 11. Il passo carrabile può essere consentito, anche in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.
 12. Ogni accesso/passo carraio deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale: dovrà essere acquisita sia l'autorizzazione edilizia che a parte l'autorizzazione al divieto di sosta e di occupazione prospiciente l'accesso stesso.

Articolo 67

Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita solo previa apposita convenzione preventivamente approvata dalla Giunta Comunale.
2. I soggetti proprietari delle strade private debbono provvedere:
 - a) alla costruzione, manutenzione e pulizia del corpo stradale e della relativa pavimentazione, ivi compresa la segnaletica orizzontale e verticale;
 - b) alla costruzione e manutenzione delle reti tecnologiche, ivi compresa l'illuminazione; c) alla costruzione e manutenzione delle opere di fognatura, fino al punto di loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private poste al servizio di meno di dodici unità abitative devono avere di norma larghezza della carreggiata minima di 5 m. ed essere completate, su almeno un lato i lati, con un marciapiede di larghezza minima 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra conformato in modo da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private al servizio di una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m, oltre a marciapiede su di un lato di larghezza minima 1,50 m. e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
5. Le strade private poste al servizio di insediamenti residenziali superiori alle dodici unità abitati-

ve, nonché insediamenti produttivi e commerciali, devono avere larghezza minima di 5 m. nel caso di unico senso di marcia, di 7 m. nel caso di doppio senso di marcia ed essere completate, su entrambi i lati, con i marciapiedi di larghezza minima a 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzzeria della carreggiata, non inferiore a 9 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia, sia da parte degli autoveicoli che 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 ammessi adeguamenti, anche solo parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private possono essere chiuse verso gli spazi pubblici con barriere mobili dotate di sistema automatizzato di apertura comandabile a distanza, purché arretrate di almeno cinque metri dalla sede carrabile pubblica e di aspetto decoroso, coordinato con le caratteristiche ambientali dell'intorno.

Articolo 68

Allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche.

1. Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura o dal Servizio Tecnico Comunale.
2. Qualora la fognatura sia costituita da reti separate, è fatto divieto di convogliare nella rete delle acque nere le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia, qualora le stesse possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento. Di converso non potranno allacciarsi alla rete delle acque bianche i condotti di acque comunque sporche o inquinate.
3. Negli insediamenti produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico.
4. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria ed in mancanza del Regolamento di Fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.
5. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano agevoli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, ecc.) secondo le specifiche normative tecniche dettate dalle aziende erogatrici dei vari servizi.
6. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori agevoli allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni
7. Dove è possibile, i cavi degli impianti elettrici e telefonici che corrano in facciata dovranno essere interrati, previa realizzazione di appositi condotti.
8. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il Permesso di Costruire viene rilasciato a condizione che il progetto preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché, ove già disponibile, il collegamento a reti duali che garantiscono la divisione tra acque bianche (potabili) e acque grigie (utilizzabili per scopi di servizio e pulizia).
9. Ogni nuova costruzione dovrà avere la rete interna fognaria con reti opportunamente separate per tipologia di acque interessate.

Articolo 69

Antenne radiotelevisive riceventi ed emittenti, impianti fissi per la telefonia mobile.

1. L'installazione di antenne radiotelevisive riceventi deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;

- b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve avvenire nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale;
 - c) le antenne paraboliche non devono superare precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - d) le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio ed essere collocate sul versante meno in vista della casa o comunque lontano dal filo di gronda;
 - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - f) le antenne paraboliche non potranno essere installate su balconi e terrazzi ma esclusivamente sul tetto del fabbricato in conformità al punto d);
 - g) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del D.M. 37/08 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - h) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela dei beni storico-artistici e di tutela ambientale-paesaggistica.
2. L'installazione di antenne radiotelevisive emittenti e di impianti fissi per la telefonia mobile è soggetta al preventivo rilascio di apposito Permesso di Costruire, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle apposite norme dello strumento urbanistico generale e delle vigenti norme Regionali e Statali. Il Comune individuerà nello strumento urbanistico generale aree pubbliche sulle quali è possibile installare antenne radiotelevisive e di comunicazione: al di fuori di tale aree è vietata la loro installazione.

Articolo 70

Recinzioni

1. Le recinzioni di aree private lungo le strade e le piazze aperte al pubblico transito devono presentare un aspetto decoroso, rispettare le tipologie della zona e le specifiche normative di P.G.T. e di Piani Attuativi, nonché assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nella osservanza delle prescrizioni che potranno venire impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici Tecnici degli Enti proprietari della strada o piazza interessata.
2. Fatte salve più vincolanti prescrizioni del Codice della Strada, in ogni caso, l'Amministrazione Comunale potrà imporre, per motivate ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a tre metri dal confine stradale.
3. Le recinzioni tra le proprietà private o verso spazi pubblici possono essere realizzate, salvo specifiche disposizioni di strumento urbanistico generale o attuativo:
 - a) con muro pieno non superiore a 200 cm;
 - b) con muretto non superiore a 50 cm o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Per quanto possibile, le recinzioni dovranno allinearsi con quelle limitrofe, al fine di garantire l'unità compositiva.
5. Nelle zone di nuova o recente edificazione, fatte salve più precise disposizioni che venissero fornite dallo Strumento Urbanistico Generale e dai relativi piani attuativi, le recinzioni, sia verso strada che verso le proprietà confinanti, dovranno essere prevalentemente di tipo aperto, con muro di base non superiore a 50 cm. ed eventuale sovrastante cancellata o muratura a gelosia trasparente. Le recinzioni poste in prossimità di incroci stradali devono permettere la visualità laterale per il conducente che si deve immettere su tali strade.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni dovranno aprirsi verso l'interno della proprietà e nelle strade di scarso traffico, qualora non preceduti da uno spazio apposito esterno alla recinzione e idoneo alla sosta fuori carreggiata dei mezzi motorizzati (spazio obbligatorio nelle strade trafficate), dovranno essere dotati di meccanismo automatico di comando a distanza.

7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformeranno alle larghezze per essi stabilite. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli dovranno essere opportunamente protette e decorosamente inserite nel contesto della struttura.
8. I cancelli a movimento motorizzato dovranno essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza uomini, animali e cose.
9. La realizzazione delle recinzioni potrà avvenire a mezzo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività solo qualora sia già stato acquisito parere preventivo da parte dell'Ufficio Tecnico dell'Ente titolare della strada.

Articolo 71

Spazi inedificati e strutture in disuso

1. Le aree inedificate e le strutture in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere, a cura dei proprietari, soggette ad opere di manutenzione periodica, assicurando condizioni di decoro e di sicurezza statica.
2. Le aree inedificate e le strutture in disuso che determinano o che possano determinare pericoli di ordine igienico-sanitario, devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde nonché, se necessario, di disinfestazione e di recinzione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con opere che ne consentano la visibilità, mentre sarà consentito tamponare con murature provvisorie o assiti gli accessi alle strutture in disuso.
5. I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati. L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.
6. I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata. Come materiali non si intendono i rifiuti e i depositi di materiale inerte.
7. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che altro, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso ad esito, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.
9. Gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero loro perimetro, fatta salvo il rispetto della disciplina derivante dagli specifici provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 72

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e la realizzazione delle stesse sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative.
2. Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono essere prevalentemente sistemati a verde o con materiali drenanti (di norma per almeno il 70%), limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna di veicoli di servizio, per il parcheggio e per le esigenze produttive debitamente dimostrate e riconosciute.

3. Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.
4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. 17/00) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto.
5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Articolo 73

Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti o di altri manufatti privati, non visibili da strade o da altri spazi pubblici, per apporvi targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi e lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui alla parte seconda del D.Lgs. 42/04 e non si trovi in aree di tutela ambientale di cui alla parte terza dello stesso Decreto.
2. E' riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e di mantenere, sulle pareti di manufatti privati direttamente confinanti con le strade o con altri spazi pubblici, tabelloni per gli avvisi di pubblico interesse, targhette indicanti i numeri civici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, impianti per l'illuminazione pubblica o per altri servizi tecnologici o comunque di pubblica utilità.
3. Nelle zone storiche o di interesse ambientale la toponomastica urbana e la numerazione civica dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e utilizzando tipologie unificate, se del caso segnalando, sotto il nome attuale della via, l'antica denominazione.

Articolo 74

Numeri civici

- 1 Il proprietario di un edificio o di un'area recinta che apra un accesso sulla pubblica via, ovvero anche su di un'area privata ma non inibita al pubblico transito, deve richiedere al Comune l'assegnazione di un apposito numero civico.
- 2 Le targhette indicanti i numeri civici assegnati, devono essere realizzate a spese dei proprietari dei fabbricati, e collocate in corrispondenza degli accessi dalle aree pubbliche.
- 3 A tale fine le targhette devono, di norma, essere posizionate a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile dai 2 ai 3 metri e devono essere mantenute perfettamente visibili e leggibili a cura del possessore dell'immobile.
- 4 Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
- 5 E' fatto obbligo al proprietario dell'edificio di ripristinare tempestivamente la targhetta qualora danneggiata o divenuta poco leggibile.

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 75

Decoro delle costruzioni

1. Ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di incisivo recupero deve essere corredato dal

progetto di sistemazione delle aree esterne. Tale progetto deve considerare le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.

2. Il progetto deve altresì fornire nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui materiali ed i colori che si intendono utilizzare per le finiture esterne della costruzione.
3. Il progetto edilizio deve garantire, in ogni caso, il massimo possibile di coerenza tra l'edificio principale e l'ambiente edificato circostante, tra l'edificio principale e le costruzioni accessorie o aggiunte, tra i dettagli architettonici e le caratteristiche generali dell'edificio.
4. Le costruzioni esistenti costituiscono una parte essenziale del paesaggio urbano e come tali vanno di norma rispettate e valorizzate sia che presentino particolari qualità architettoniche, sia che testimonino le tradizioni costruttive locali.
5. Le nuove costruzioni sostengono 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 delle tradizioni costruttive locali.
6. La riforma degli edifici esistenti deve essere rispettosa di tutti gli elementi architettonici di qualche pregio preesistenti. Tali elementi andranno restaurati o, ove compromessi, debitamente ripristinati, con particolare riferimento a decorazioni, cornici, lesene, anteridi, marciapiedi ecc.
7. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche di esposizione e di ventilazione e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali del contesto in cui si inseriscono.
8. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi, ovvero oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità e risultare adatte, in particolare, a resistere agli agenti atmosferici.
9. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate (taglio delle aperture, balconi, cornici ecc.), delle coperture (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiani, delle cornici, dei parapetti, ecc, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
10. Tutti gli elementi tecnologicamente innovativi che si debbano sovrapporre alle facciate ed alle coperture di un edificio preesistente si dovranno collocare nella posizione meno disturbante ed essere realizzati con il maggiore mimetismo possibile;
11. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e di finiture su edifici e manufatti, il ripristino di finiture ammalorate, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e soprastrutture in genere che risultino deturpanti l'ambiente o indecorose.
12. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio ambientale al contesto circostante, l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari interessati ad effettuare una adeguata sistemazione.
13. In caso di mancato adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio interessato, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Tale provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, nonché la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 76

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o, dalle strade, stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio e dei relativi Piani Attuativi, o, in loro mancanza o incompiutezza, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere comunque imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di

- realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere inoltre richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici e/o l'edificazione a confine, al fine di realizzare una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
 3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è di norma riferito alla costruzione più arretrata rispetto al confine stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di particolari caratteri formali, non risulti più conveniente, allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
 4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni su lotti a confine sul fronte pubblico principale, possono essere estese anche ai fronti interni secondari qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati anche solo da percorsi pedonali.

Articolo 77

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. La sistemazione ed il dimensionamento degli spazi conseguenti all'arretramento rispetto al confine stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalle disposizioni dello Strumento Urbanistico Generale e dei relativi Piani Attuativi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della verifica della distanza delle costruzioni dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per consentire la sosta e per il parcheggio di veicoli o per agevolare l'imbocco dei passi carrai.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove consentita, deve comportare sia un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, che la adeguata sistemazione dei frontespizi scoperti per effetto dell'arretramento.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere accuratamente sistemato, preferibilmente a verde, oppure dotato nella misura minima necessaria di idonea pavimentazione; in ogni caso tale spazio deve risultare integrato con la sistemazione degli spazi pubblici confinanti.

Articolo 78

Prospetti su spazi pubblici e su percorsi privati di uso comune

1. Le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale e dei relativi Piani Attuativi disciplinano i rapporti tra le altezze dei fabbricati e l'ampiezza degli spazi pubblici antistanti.
2. In mancanza di tale disciplina, l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'ampiezza dello spazio pubblico antistante. Nel caso di costruzione posta all'angolo tra due spazi pubblici di diversa ampiezza, l'altezza maggiore potrà risvoltare anche sullo spazio più ristretto, esclusivamente per la profondità del corpo di fabbrica attestato sullo spazio pubblico più ampio e comunque per non più di 12 metri.
3. I Piani Attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono inoltre indicare le soluzioni tecnologiche e progettuali da adottare, anche relativamente all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici. Anche in assenza di tali Piani Attuativi o in mancanza di loro indicazioni, la medesima cura dovrà essere prestata nei progetti di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione attuabili mediante singoli Permessi di Costruire.
4. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con gli altri edifici esistenti, con le piazze, i giardini, i parcheggi, antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, perseguendo l'obiettivo di

garantire una corretta contestualizzazione dell'intervento nell'ambiente circostante.

5. Le proposte 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. Tutti i serramenti 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 che, salvo particolari impedimenti, devono essere sufficientemente arretrate così da non sporgere sul suolo pubblico.
7. Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o che comunque sporgano all'esterno, verso strada, verso spazi pubblici soggetti a servitù di pubblico passaggio o comunque interessati da passaggi pedonali e ciclabili.

Articolo 79

Sporgenze fisse e mobili

1. Al fine di non intralciare la mobilità veicolare, le facciate degli edifici confinanti con pubblici passaggi o comunque con percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di 10 cm. al di sotto della quota di 3,50 m., misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.
2. Sugli spazi pubblici di norma inibiti al traffico veicolare, sporgenze quali insegne, tende o ripari mobili, saranno ammesse solo a titolo stagionale ed a quota minima di 2,50 m. misurata dal piano calpestabile dai passanti, previa autorizzazione comunale, e sempre che tali manufatti non comportino riduzione della visibilità agli incroci o intralcio alla viabilità.
 3. Per la richiesta di autorizzazione deve essere proposto idoneo progetto esecutivo accompagnato da esauriente e dettagliata relazione tecnica. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di 3,50 m. dall'eventuale marciapiede; nel caso che non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di 3,80 m. dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini di calcolo della distanza dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e confini stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale.
5. Balconi, pensiline e bow-window non sono ammessi verso la pubblica via nelle zone storiche e di interesse ambientale e, anche nelle altre zone, non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,20 metri e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede sottostante.

Articolo 80

Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi

1. I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio o sversamento che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.
2. Di norma gli scarichi delle acque meteoriche dovranno avvenire mediante allaccio alla rete fognaria delle acque bianche.
3. I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature preesistenti, incassati almeno sino all'altezza di 2,5 metri misurati dal piano del marciapiede.
4. E' vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.

5. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

Articolo 81

Salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque determinare inquinamenti, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.
4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali o profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
5. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, e su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondamenta e le strutture sovrastanti.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato sia dalla umidità proveniente dal suolo che da quella derivante da agenti atmosferici.
7. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota assunta dal pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, debbono avere, salvo casi particolari in edifici a destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio aerato.
8. I pavimenti debbono essere isolati dall'umidità ascendente mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Qualora i locali abitabili risultino, a sistemazione del terreno circostante avvenuta, anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
10. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad almeno un terzo della sua altezza.
11. Le griglie di aerazione di tali intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per la circolazione dei pedoni.
12. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
13. Il pavimento dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore sia a quello della falda freatica che a quello di massima piena delle fognature.
14. A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, le terrazze, i giardini pensili e le coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima del 2%), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 82

Disciplina del colore e dei tegumenti di facciata

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di finitura, ivi comprese le murature paramano, devono garantire un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione delle facciate dell'edificio, delle relative costruzioni accessorie e dei manufatti pertinenziali.

2. Le parti in pietra naturale (portali, balconi, scale, decorazioni, ecc.), presenti negli edifici e che rappresentino elementi documentali di significato storico e/o architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono, di norma, prevedere alcun tipo di tinteggiatura. Ricorrendo analogo interesse, dovranno essere parimenti conservate anche tutte le altre strutture e decorazioni preesistenti, anche se realizzate con altri materiali quali la pietra artificiale, i metalli, il legno, il laterizio, l'intonaco o altro.
3. Salvo che vengano adottate soluzioni architettoniche altrettanto valide per garantire un risultato qualificato, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di manutenzione e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate ed, anzi, valorizzarli adeguatamente.
5. 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.
6. Nelle zone storiche o di interesse ambientale, gli intonaci originali andranno il più possibile conservati ed integrati con tecniche tradizionali. Anche le tinteggiature andranno realizzate con tecniche tradizionali, privilegiando, di norma, i colori delle terre.
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

Articolo 83

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura ed altre norme morfologiche

1. Sono vietate salvo preesistenze, nelle zone storiche, nelle zone di interesse ambientale nonché, in generale, sconsigliate in tutte le zone residenziali ed agricole:
 - a) le facciate in metallo e vetro;
 - b) le pareti vetrate riflettenti a specchio;
2. L'uso delle vetrate a specchio nelle altre zone dovrà essere sottoposto a particolari valutazioni al fine di evitare disturbi visivi all'ambiente circostante e, in particolare, rischi per la sicurezza stradale.

Articolo 84

Disciplina del verde su aree private

1. La disciplina del verde concerne la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto importante fattore di qualificazione ambientale.
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, che presentino significative caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e, preferibilmente, al ripristino delle originarie dotazioni vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori, ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Gli stessi proiettori devono comunque indirizzare verso il basso il proprio fascio luminoso.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami si trovi a quota superiore a 4,50 m. rispetto alla pavimentazione car-

- rabile e a quota superiore a 2,50 m. rispetto alla pavimentazione pedonale e ciclabile.
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, né compromessa la leggibilità della segnaletica, la osservazione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie o foglie provenienti da terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
 8. Gli scavi per la posa in opera di impianti tecnologici interrati (gas, acqua, energia elettrica, telefono, fogna, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
 9. Le aree a bosco, a parco o a prato, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono di norma, essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
 10. Alla base delle piante, per una superficie adeguatamente ampia circostante il tronco, deve essere comunque evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti solo quando ne derivino situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione affrontabile con spese tollerabili e ancora quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
 12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato, privilegiando in ogni caso le essenze latifoglie di origine autoctona;
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
 13. In zona urbana, la distanza ottimale dai confini, 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 e visive di ambienti prospicienti. In assenza di indicazioni progettuali, o di diverso accordo tra confinanti vanno osservate le distanze dettate dall'art. 892 del Codice Civile, maggiorate di 2 metri.
 14. Per quanto possibile, deve essere favorita la realizzazione di superfici a verde, anche in sostituzione delle pavimentazione preesistenti e non aventi interesse storico o ambientale, ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, sia al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana, favorendone il drenaggio naturale.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 85

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati e le relative aree di pertinenza, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza e di igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisoriale, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.

3. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune, così come indicato al precedente art. 9.
4. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì consistere in adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
5. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
6. A seguito di tali accertamenti, il Responsabile dell'Ufficio competente potrà ordinare gli interventi minimali necessari per garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro dell'edificio.
7. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente all'esecuzione degli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III **Requisiti delle costruzioni**

Sezione I - Requisiti di sostenibilità ambientale delle costruzioni

Articolo 86

Risparmio delle risorse energetiche e naturali

1. La progettazione, la costruzione e la manutenzione degli edifici devono perseguire obiettivi di risparmio delle risorse energetiche e naturali, oltre che rispettare le norme di settore.
2. Il risparmio delle risorse energetiche naturali quali l'acqua, il freddo, il calore e l'energia elettrica è finalizzato alla riduzione dei consumi e delle risorse, nonché al recupero e alla produzione delle risorse medesime, anche mediante la centralizzazione degli impianti e la contabilizzazione dei consumi individuali.
3. Salvo gravi impedimenti di natura morfologica e di tutela paesaggistica, negli edifici di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in misura tale da garantire una produzione energetica di 1 kW per ciascuna unità abitativa e di 5 kW per fabbricati industriali di estensione superficiale non inferiore a 100 mq.

Sezione II - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 87

Qualità dell'aria in spazi confinati

1. Il dimensionamento del volume d'aria da garantire in ciascuno spazio delimitato deve essere determinato in relazione al complesso degli aspetti geometrici ed alla morfologia di tale ambiente, avendo attenzione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine, alle eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione ed alle condizioni di effettivo utilizzo dell'ambiente stesso.
2. Gli accorgimenti da adottare per garantire una buona qualità dell'aria devono essere altresì commisurati alle effettive condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza che significative differenze possono sussistere fra le diverse zone del contesto urbano.
3. Le abitazioni e gli altri spazi destinati al soggiorno continuativo di persone 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 stesse e neppure per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle degli spazi stessi nei quali le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria devono essere tecnicamente le migliori possibili.

4. In particolare, in tali ambienti 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 dagli stessi prodotte.
5. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, nonché, auspicabilmente, in ogni caso di intervento manutentivo di edifici esistenti, andranno adottati accorgimenti atti a limitare la diffusione in spazi confinati di gas radon proveniente dal sottosuolo. Si terrà conto al riguardo delle apposite linee guida regionali (DDG 12678 del 21.12.2011).

Articolo 88

Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere, in generale, considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria tra fronti opposti della costruzione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per ciascuna unità abitativa, nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. 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.
6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore al 12,5 % (1/8) della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori, così come individuati, al secondo comma del successivo art. 121. Dotazioni minori potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di particolari esigenze di tutela ambientale o architettonica delle facciate quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.
7. E' consentita la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni anche senza finestratura all'esterno a condizione che:
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale siano dotate di una idonea ventilazione diretta e i relativi disimpegni siano dotati di idonea ventilazione indiretta.

Articolo 89

Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di condizionamento dell'aria, nel rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi di destinazione particolare:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali per spettacoli;
 - d) altri locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione.
2. Nel caso di bagni ciechi e di cabine di cottura, i valori minimi del coefficiente di ricambio della espulsione meccanica (rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale e il volume

del locale medesimo) devono rispettivamente essere:

- per i servizi igienici: a) espulsione continua 6;
b) espulsione discontinua 12;
- per le cabine di cottura: a) espulsione continua 8;
b) espulsione discontinua 14;

e comunque con un ricambio minimo di 3 volumi per utilizzatore.

3. Il condizionamento dell'aria dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche disposizioni del Regolamento d'Igiene.

Articolo 90

Illuminazione naturale

1. La disponibilità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, anche in relazione ai risparmi energetici che essa induce.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i relativi locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura ed assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata, trasparente ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: quali bagni secondari, cabine di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, vani scale, corridoi, disimpegni ecc..
5. In tutti i locali di abitazione, nonché nei relativi locali accessori, deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste. È vietato a chiunque impedire con manufatti fissi, mobili o precari tale visione.
6. La superficie aeroilluminante determinata dalla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie utile del pavimento dello spazio abitativo.
7. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
8. 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.
9. 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.
10. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del cielino della finestra misurata dal pavimento.
11. Può essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del cielino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
12. Possono essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e di trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
13. Dotazioni minori di quelle sopra indicate, possono essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale o architettonica delle facciate, quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.

Articolo 91*Illuminazione artificiale*

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale solamente nei locali a destinazione particolare indicati nel primo comma del precedente art. 115 e subordinatamente al rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico – sanitaria.
2. Ogni locale di abitazione, nonché accessorio o di servizio, deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare un'illuminazione artificiale tale da garantire un adeguato comfort visivo per le operazioni alle quali è destinato.

Articolo 92*Controllo del soleggiamento*

1. In tutte le nuove edificazioni devono essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento può essere ottenuto anche attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate ovvero l'arretramento di queste ultime rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento alle nuove residenze, è vietata 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 acuto formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 93*Comfort igrotermico*

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che in ogni locale si abbiano temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche attività svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Sulle parti opache delle pareti degli alloggi non devono manifestarsi, nelle normali condizioni di occupazione e di uso previste dal progetto, fenomeni di condensazione superficiale del valore acqueo
4. La composizione delle murature 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.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve superare gli 0,25 metri al secondo a 2,00 metri dal piano di calpestio e comunque conformi ai parametri degli artt. 3.4.47 e 3.4.48 del vigente Regolamento Locale d'Igiene. Valori maggiori sono consentiti solo se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
6. Deve, in ogni caso, essere perseguita la ricerca del maggiore isolamento possibile dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 94*Comfort acustico*

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi sia dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, che da quello emesso da sor-

- genti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono pertanto essere verificati per quanto concerne:
 - a) i rumori provenienti da ambiente esterno;
 - b) i rumori trasmessi per via aerea tra ambienti adiacenti o sovrapposti;
 - c) i rumori da calpestio;
 - d) i rumori provocati da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) i rumori provocati da attività contigue.
 3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono garantire in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato non inferiore a 30 db.
 4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono garantire, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati non inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
 5. Con provvedimento motivato possono essere prescritti isolamenti acustici normalizzati superiori in zone particolarmente rumorose.
 6. La rispondenza di cui ai punti precedenti deve essere certificata da tecnico esperto in acustica ambientale, iscritto al relativo albo regionale, e corredata da rilievi e dalle relative prove strumentali.
 7. Andranno in ogni caso rispettate le disposizioni del Piano Comunale di Classificazione Acustica, della legge 447/95 e del DPCM 15.12.97 relativamente ai requisiti acustici passivi degli edifici.

Sezione III - Requisiti spaziali

Articolo 95

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento di tutte le attività proprie di un nucleo familiare ed i locali che lo compongono devono essere tutti raggiungibili o direttamente dall'interno dell'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti, anche lateralmente, evitando promiscuità con altri alloggi o altre unità immobiliari.
2. In base alla previsione di una permanenza delle persone di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione veri e propri (locali di abitazione): camere da letto, soggiorni, cucine abitabili e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studi, sale da gioco, sale di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, cabine di cottura, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, corridoi, disimpegni ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e se l'alloggio prevede più di un letto, anche le aree destinate al dormire, mentre tutte le altre aree, ed in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
4. L'altezza netta media interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza netta media interna può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta media interna può essere ulteriormente ridotta a m. 2,10 nel caso dei ripostigli, dei corridoi e dei luoghi di passaggio in genere.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,00 per i locali di abitazione ed i locali integrativi, ed a m. 1,80 per i locali di servizio.

8. Deve essere assicurata una superficie abitabile, al netto delle murature, non inferiore a mq. 14,00 per il primo abitante ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina abitabile devono essere provvisti di finestra apribile.
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq. 28,00 se per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.
13. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
14. La superficie minima da attribuire al primo servizio igienico a disposizione dell'abitazione è di 4 mq. Tale servizio deve essere dotato di areoilluminazione naturale con una apertura di almeno 0,5 mq.
15. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 2,00, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
16. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m. 2,00.
17. Dotazioni minori di quelle sopraindicate potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti, a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale e/o architettonica.
18. Rimangono in vigore le norme di cui al D.M. 5 luglio 1975 del Ministero della Sanità.

Articolo 96

Cortili e cavedii

1. La presenza di cortili, anche se di ridotte dimensioni, all'interno degli edifici può essere ritenuta un elemento di miglioramento della relativa qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno delle unità immobiliari che vi aprono finestre di locali abitabili, ovvero quando tali cortili esercitino comunque una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
2. E' pertanto permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedii al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; tali cavedii devono essere aerati dal basso ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. In tali cavedii non sono permessi aggetti.
5. Il fondo dei cavedii deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto di ammettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. La realizzazione dei cortili e dei cavedii è comunque sottoposta al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 97

Locali di sottotetto

1. I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto titolo abilitativo, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale non inferiore a mt 2,40 ed un rapporto aeroilluminante non inferiore al valore di 1/8 della superficie pavimentata.

3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 98

Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse.

1. I locali 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 solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto da terreno;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc. solo quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.
4. 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.
5. E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.
6. Il titolare del Permesso di Costruire assume ogni responsabilità in merito ad eventuali danni derivanti da infiltrazioni di fognature, falde acquifere o altro nei locali il cui pavimento risulti al di sotto della quota del piano campagna o del piano stradale.

Sezione IV - Requisiti di sicurezza contro le cadute dall'alto

Articolo 99

Accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute dall'alto.

1. I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
2. Le scale principali di accesso ad ogni singola unità immobiliare devono essere dotate di copertura e idonea protezione anche laterale contro la pioggia e il gelo.
3. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 per i primi due piani fuori terra ed a m.1,10 per tutti gli altri piani.
4. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra ed a m. 1,00 per tutti gli altri piani.
5. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
6. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini
7. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
8. Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno 100 cm e con intercapedini non superiori a 10 cm.
9. Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapportoalzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula di Blondel:

$$2a + p = 62 \div 64 \text{ cm}$$

10. Tali scale non dovranno di norma avere gradini a palma d'oca e le relative rampe dovranno essere interrotte da pianerottoli di riposo almeno ogni 10 alzate.
11. Requisiti peggiori di quelli indicati ai commi precedenti potranno essere tollerati solamente in presenza di particolari esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti.
12. Le scale a servizio di due o più unità immobiliari dovranno rispettare anche le disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 100

Accorgimenti particolari da adottare nelle costruzioni al fine di prevenire il rischio di cadute dall'alto in caso di ispezioni o di interventi manutentivi

1. Le seguenti disposizioni si applicano per qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.), sia nel caso di nuove costruzioni che in occasione di interventi di riforma di edifici esistenti che comportino anche il sostanziale rifacimento della copertura.
2. Le sopraccitate operazioni devono essere progettate ed eseguite in modo tale che le successive azioni di controllo, manutenzione o di riparazione dell'edificio e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza sia per i lavoratori che effettuano tali lavori che per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.
3. Per consentire l'accesso alla copertura devono essere realizzate una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza minima di 0,70 metri e altezza minima di 1,20 metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili potranno essere adottate dimensioni diverse, ma che dovranno comunque garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
 - l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 mq;
 - l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie almeno di 0.50 mq;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere almeno di 0.70 m; in caso di riforma di edifici esistenti esso può essere ridotto a 0.65 m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere almeno di 0.80 m.
 - l'accesso da coperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla sede in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
4. L'accesso ai luoghi elevati per interventi di manutenzione e riparazione deve poter avvenire in condizioni di sicurezza e a tale fine gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.).
5. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati devono essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.
6. Il rispetto della presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire, nel rispetto delle normative vigenti, idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti.
7. Nel caso di edifici industriali, terziari, commerciali e agricoli per i quali non esista la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non siano previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che indichi, al-

meno:

- 1) l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scala area, piattaforma elevabile ecc.);
 - 2) il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
8. Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.
 9. La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non siano previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).
 10. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
 11. Tali dispositivi dovranno:
 - a) essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della esse~~re~~ copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa e fino al punto più lontano;
 - b) facilmente identificabili per forma e/o colore o con altro mezzo analogo.
 12. Nella zona di accesso alla copertura dovrà essere posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, nonché l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.
 13. Il punto di accesso dovrà essere conformato in modo tale da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
 14. Tali dispositivi d'ancoraggio dovranno essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
 15. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
 16. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso della presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).
 17. A lavori ultimati l'installatore dovrà attestare la conformità dell'installazione dei manufatti e dei dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
 - la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
 - le certificazioni del produttore dei materiali e dei componenti utilizzati;
 - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
 - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
 18. Tale attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.
 19. Sin dalla progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio e simili) sarà cura del tecnico incaricato dalla committenza indicare nei relativi elaborati grafici, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o di pulizia delle superfici esterne.
 20. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).
 21. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente dovrà prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle strutture ausiliarie necessarie.
 22. Tali notizie dovranno essere fornite a maggior ragione laddove non esista la possibilità di acces-

so alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistano manufatti fissi per accedervi.

23. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica e riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.
24. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso dei lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
25. Ove non sia previsto tale fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
26. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente dovrà essere allegata alla richiesta di Certificato di Agibilità del fabbricato e fornita al proprietario o comunque al futuro responsabile della gestione dell'immobile (Amministratore Condominiale, nel caso di residenze o simili, Responsabile della Sicurezza nel caso di attività non residenziali ecc.).
27. Tale documento dovrà essere aggiornato in occasione di ogni successivo intervento sulle componenti statiche, distributive o impiantistiche dell'edificio.

Sezione V - Requisiti funzionali

Articolo 101

Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono essere dotati, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allentamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
 - d) evacuazione di gas e vapori.

Articolo 102

Spazi di cottura

1. Le cucine e le cabine di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 89 del presente Regolamento, devono essere dotate di una cappa posta sopra ogni punto di cottura e di forma e struttura idonee ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori. La relativa canna di esalazione dovrà evacuare al di sopra dei tetti.

Articolo 103

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 diversa suddivisione degli spazi.
2. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, è opportuno prevedere in fase di progetto, la realizzazione di intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 104

Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve le più puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.
2. E' vietata la realizzazione di edifici nei quali il collegamento tra i vari piani sia garantito esclusivamente da elevatori meccanici.
3. Il collegamento verticale attraverso scale a chiocciola è consentito esclusivamente all'interno di singole unità immobiliari.
4. Sono fatte salve le norme nazionali e regionali circa la fruibilità degli edifici da parte di persone diversamente abili.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 105

Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali prescritti da leggi, regolamenti e norme di buona costruzione in materia di resistenza meccanica, di sicurezza in caso di incendio, di tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, di protezione contro il rumore e contro il caldo e il freddo, di risparmio energetico e di comfort igrotermico. Per garantire 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, il possibile riuso e l'impiego di materiali ecologicamente sicuri.

Articolo 106

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio, è fatto obbligo al responsabile del Titolo abilitativo di richiedere, con apposita domanda, al competente Ufficio Tecnico Comunale, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro quindici giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i quindici giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere autonomamente alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendone copia all'Amministrazione Comunale.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, il titolare del provvedimento abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto, chiedendo il controllo di quanto eseguito all'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 107

Disciplina e sicurezza del cantiere edile

1. Fatta salva la normativa di cui al D.Lgs. 81/08 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri edili si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in posizione tale che la renda facilmente leggibile dal pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del Titolo Abilitativo, del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e del relativo titolo abilitativo;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato prelevare acqua dal sottosuolo o dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. I cantieri dovranno essere installati nel rispetto di tutte le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, per la salvaguardia degli operatori e del pubblico.
3. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 108

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di Permesso di Costruire, o di altro Titolo Abilitativo alla costruzione, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, dopo di avere ottenuto l'eventuale autorizzazione ad occupare suolo pubblico, isolare, provvisoriamente, mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori ed adottare tutti gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità.
2. Al fine di garantire la tutela dei pubblici servizi si deve ottenere esplicito nulla-osta da parte degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei o sotterranei interessati dai lavori.
3. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua.
4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso.
5. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati, sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento.
6. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo, delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici.
9. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
10. Le fronti dei ponteggi verso strada, chiuse con stuoie o similari, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta (mantovana parasassi), nonché di idonei strumenti (canali) per lo scarico dei materiali.

Articolo 109

Demolizioni

1. Fatto salva la preliminare acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo, l'intervento di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire.
 - b) alla disinfezione preventiva del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangano inutilizzati;
 - d) alla adeguata sistemazione e recinzione del terreno di risulta;
 - e) alla protezione ed alla conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo.
2. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire i necessari interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.
3. La demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovranno essere specificate, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
4. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 42/04 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.
5. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 110

Operazioni di scavo

1. La stabilità delle pareti e delle scarpate prodotte dagli scavi deve essere assicurata in modo tale da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del committente dei lavori o dell'assuntore degli stessi. Tali controlli devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati da disagi in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia che riguardi i valori riscontrati nelle operazioni di misura e di monitoraggio, sia che riguardi infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata al Servizio Tecnico Comunale, fermo restando l'obbligo del committente e dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tempestivamente tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di

quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere preventivamente avanzata richiesta di formale concessione all'Autorità competente.

Articolo 111

Conferimento dei materiali di risulta

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

Articolo 112

Cautele per rinvenimenti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente denunciati all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza o ad altra Autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione delle medesime.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate ed evitarne la manomissione, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 113

Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati solo quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 425/94. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Presentazione e illustrazione dei progetti

Articolo 114

Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unificate di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotature, campiture, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono pertanto rispondere ai criteri di unificazione ufficialmente riconosciuti e devono utilizzare grafie, segni e simboli codificati. In particolare:

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

Articolo 115

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. Attraverso la predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta si deve pertanto dimostrare in modo esauriente e veritiero il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere, oltre al rilievo fotografico a colori (dimensione minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto, anche, la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala pari a quella catastale (e non minore della scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela); - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei:
 - limiti di proprietà e dell'ambito urbanisticamente asservito all'intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando gli eventuali sbancamenti o riporti previsti;
 - sistemazione delle aree scoperte, pavimentazioni e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi, evidenziando recinzioni, accessi pedonali e carrabili, pavimentazioni e sistemazioni a verde.
 - b) nel caso di interventi aventi significativo impatto ambientale, per dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano, dovrà essere anche prodotta la simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.
5. Nel caso di interventi di recupero relativi ad edifici di vecchio impianto compresi in zona storica o di interesse ambientale, il rilievo dello stato di fatto, redatto in scala non inferiore a 1:50, deve contenere la descrizione puntuale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, estesa a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti devono riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori nonché il rilievo, redatto in scala non inferiore a 1:5, delle modanature di marcapiani, di anteridi, di lesene, di cornici di gronda, fregi, decorazioni, mensole, inferiate, ecc.

7. Le sezioni devono essere condotte in modo tale da illustrare adeguatamente le tipologie costruttive in atto ed eseguite nelle posizioni più significative.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente o artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

Articolo 116

Documentazione tecnica di progetto

1. Le richieste di Permesso di Costruire, le Comunicazioni e le Segnalazioni di Inizio Attività e di cui al titolo I capo I del presente Regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del Responsabile del Procedimento.
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di due copie (tre nel caso di progetti soggetti a parere igienico-sanitario), alla domanda di Permesso di Costruire o ad altro titolo abilitativo equipollente, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati dal precedente art. 142 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
 - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Regolatore Generale e all'eventuale Piano Attuativo vigenti o adottati, comprensivi di legende e di norme tecniche di attuazione;
 - b) estratto della mappa catastale debitamente orientato e con l'individuazione di tutti i mappali coinvolti dall'intervento;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500, debitamente orientata, riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini e dalle murature circostanti, delle consistenze arboree presenti nonché delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti dalle norme di Piano Regolatore Generale ed Attuativo;
 - d) tavole grafiche di progetto debitamente orientate e quotate, illustrative delle varie piante dell'edificio, di tutti i prospetti con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, di almeno due sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), della copertura e dei particolari costruttivi. Sulle medesime tavole dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne. La scala di rappresentazione deve essere non inferiore all' 1:50, nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, e non inferiore all' 1:100 per le altre costruzioni. La scala può essere 1:200 solo per edifici produttivi di grandi dimensioni. I particolari costruttivi non potranno essere rappresentati in scala inferiore all' 1:20;
 - e) nel caso di interventi su edifici esistenti, devono essere allegate anche apposite tavole grafiche comparative tra lo stato di fatto e lo stato di progetto. Su tali tavole devono essere evidenziate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Le parti oggetto di demolizione e successiva ricostruzione devono essere indicate a strisce alternate gialle e rosse;
 - f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta

- una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- h) schema della rete di smaltimento delle acque piovane e reflue dai servizi igienici e dai cicli produttivi con i necessari particolari esecutivi (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.)
3. E' richiesta inoltre la documentazione completa dell'intera pratica (relazioni e tavole grafiche) in formato *.pdf e per quanto riguarda le tavole grafiche è richiesto anche l'inoltro in formato *.dwg o *.dxf.
4. Vanno allegati, qualora necessari, le perizie di natura idrogeologica e geostatica, la valutazioni di clima e di impatto acustico e quant'altro imposto da particolari leggi e regolamenti.
5. Vanno inoltre allegati, qualora necessari:
- la scheda informativa richiesta dall'ASL per gli interventi soggetti a parere sanitario e la relativa copia della ricevuta di versamento dei diritti di istruzione;
 - il modello ISTAT debitamente compilato on line.
6. Nel corso dei lavori andranno depositati i progetti strutturali e i progetti degli impianti tecnologici con relativi collaudi.
7. Qualora l'Amministrazione Comunale attivasse lo sportello unico dell'edilizia on-line dovranno essere rispettate le disposizioni del relativo e specifico emanando Regolamento.

Articolo 117

Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi alle seguenti tematiche:
- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio e, in particolare:
 - notizie storiche relative all'edificio se di interesse storico o ambientale;
 - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto. Il calcolo dei volumi e delle superfici coperte dovrà essere sviluppato in modo analitico facilmente riferibile alle quote di progetto;
 - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - genere di attività industriale da insediare;
 - numero di addetti previsti;
 - descrizione delle lavorazioni previste;

- materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - flussi di traffico prevedibili;
 - necessità e dotazione di parcheggi;
 - provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Le informazioni di cui al punto “f” del comma precedente, possono essere sostituite da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non richiedono, a sensi delle leggi e normative vigenti, particolari accorgimenti, relativamente alle problematiche evidenziate;
4. Prima dell’inizio dei lavori dovranno essere presentati, in allegato con le relative progettazioni esecutive, le seguenti ulteriori dichiarazioni:
- a) di conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari alla legislazione vigente;
 - b) di conformità agli scarichi civili e industriali alla legislazione vigente;
 - c) di conformità del progetto alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - d) di conformità del progetto alla vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
5. I progetti di opere edilizie di minore entità potranno essere accompagnati da una relazione tecnico-illustrativa convenientemente meno dettagliata la quale dovrà comunque, affrontare, sia pure più sinteticamente, tutte le problematiche edilizie, urbanistiche ed ambientali relative all'intervento.

Titolo III NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I Durata del Regolamento Edilizio, deroghe e sanzioni

Articolo 118

Modifiche al Regolamento Edilizio

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario ovvero opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 29 della L.R. 12/05.

Articolo 119

Deroghe

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta delle altre Autorità superiori eventualmente coinvolte, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente e dei relativi Piani Attuativi, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti (art. 40 della L.R. 12/05).

Articolo 120

Violazioni del Regolamento Edilizio e sanzioni

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge 24 novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.
3. La competenza all'applicazione delle sanzioni amministrative è del Responsabile del Servizio Tecnico.

CAPO II

Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali

Articolo 121

Rapporto tra il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Generale

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale e viceversa.
2. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

Articolo 122

Specifiche ASL

1. Dovranno essere rispettate tutte le norme contenute nel titolo III del Regolamento locale di Igiene e s.m.i., nonché il disposto del DDG 12678 della Regione Lombardia.
2. Dovranno essere rispettate tutte le norme contenute nel DDG 12678 della Regione Lombardia in merito alle linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor.
3. Le deroghe inerenti i soli aspetti igienico sanitari regolamentati nel titolo III del Regolamento Locale di Igiene potranno essere concesse solo previo parere espresso dall'ASL (Azienda Sanitaria Locale di Pavia).

INDICE

TITOLO I - PREMESSE

Articolo 1 - Oggetto, finalità e principi generali del presente Regolamento pag. 1

CAPO I - L'iniziativa privata in materia edilizia ed urbanistica**Sezione I – Soggetti legittimati a ottenere titoli abilitativi all'attività edilizia**

Articolo 2 - Soggetti legittimati a presentare di Costruire, Comunicazioni di Inizio Attività Edilizia per opere urgenti, libere e a controllo ridotto, nonché Segnalazioni Certificate di Inizio Attività Edilizia o altre forme di Titolo Abilitativo previste dalla legge. pag. 1

Articolo 3 - Soggetti legittimati a presentare Proposte di Piani Attuativi d'Iniziativa Privata pag. 2

Articolo 4 - Soggetti legittimati a presentare Domande di rilascio dei Certificati di Agibilità pag. 2

Sezione II – Contenuto delle domande di Permesso di Costruire e degli altri Titoli Abilitativi all'attività edilizia

Articolo 5 - Contenuto delle Domande di Permesso di Costruire e degli altri Titoli Abilitativi all'attività edilizia pag. 3

Articolo 6 - Contenuto delle Domande di Voltura dei Titoli Abilitativi all'attività edilizia pag. 4

Articolo 7 - Contenuto delle Domande di Proroga dei Titoli Abilitativi all'attività edilizia pag. 4

Articolo 8 - Modalità di presentazione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività pag. 4

Articolo 9 - Modalità di presentazione delle Comunicazioni per Opere di Manutenzione Ordinaria, di Attività Edilizia Libera, di Attività Edilizia a controllo ridotto e delle Comunicazioni per Opere Urgenti pag. 5

Articolo 10 - Modalità di presentazione delle Domande di Autorizzazione Paesaggistica pag. 6

Articolo 11 - Contenuto delle Proposte di Piani Attuativi di Iniziativa Privata pag. 7

Articolo 12 - Contenuto delle Domande di Certificati di Agibilità pag. 8

Articolo 13 - Piccole Opere soggette a semplice Comunicazione pag. 8

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle varie Domande e Segnalazioni

Articolo 14 - Documenti da allegare alle Domande di Permesso di Costruire nonché alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, alle Denunce di Inizio Attività o alle altre tipologie di Titoli Abilitativi previste dalla legge pag. 10

Articolo 15 - Documenti da allegare alle Domande di Certificato di Agibilità pag. 11

Articolo 16 - Documenti da allegare alle Domande di Autorizzazioni Paesaggistiche pag. 12

Articolo 17 - Documenti da allegare alle Proposte di Piani Attuativi di Iniziativa Privata pag. 12

Sezione IV - Autocertificazioni ed asseverazioni

Articolo 18 - Autocertificazioni pag. 13

Articolo 19 - Asseverazioni pag. 14

CAPO II - Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio del procedimento amministrativo	
Articolo 20 - Presentazione delle Domande, delle Denunce, delle Comunicazioni e delle Segnalazioni	pag. 14
Articolo 21 - Responsabilità del procedimento	pag. 14
Sezione II - Fase istruttoria del procedimento amministrativo	
Articolo 22 - Istruttoria delle Comunicazioni e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività	pag. 15
Articolo 23 - Istruttoria delle Domande di Permesso di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività	pag. 15
Articolo 24 - Istruttoria delle Domande di Autorizzazione Paesaggistica	pag. 16
Articolo 25 - Istruttoria delle proposte di Piano Attuativo di Iniziativa Privata	pag. 16
Sezione III - Fase decisionale	
Articolo 26 - Decisioni sulle Domande di Permesso di Costruire	pag. 17
Articolo 27 - Decisioni sulle Domande di Autorizzazione Paesaggistica	pag. 17
Articolo 28 - Decisioni sulle Proposte di Piani Attuativi di Iniziativa Privata	pag. 18
Sezione IV - Provvedimento finale	
Articolo 29 - Caratteristiche del Provvedimento di Permesso di Costruire	pag. 18
Articolo 30 - Termine di inizio e ultimazione dei lavori	pag. 19
Articolo 31 - Rilascio del Certificato di Agibilità	pag. 20
Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia, varianti e proroghe	
Articolo 32 - Comunicazione del Permesso di Costruire	pag. 20
Articolo 33 - Validità temporale dell'Autorizzazione Paesaggistica	pag. 21
Articolo 34 - Pubblicazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia	pag. 21
Articolo 35 - Varianti e proroghe ai titoli abilitativi all'edificazione	pag. 21
CAPO III - Semplificazione dei procedimenti amministrativi	
Sezione I - Conferenza dei Servizi	
Articolo 36 - Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune	pag. 21
Articolo 37 - Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse	pag. 22
Sezione II – S.U.A.P.: Sportello Unico Attività Produttive e S.U.E.: Sportello Unico dell'Edilizia	
Articolo 38 - Sportello unico per le imprese	pag. 22
Articolo 39 - Struttura organizzativa	pag. 22
Articolo 40 - Definizione di impianti a struttura semplice	pag. 23
Articolo 41 - Procedimento mediante Conferenza dei Servizi	pag. 23
Articolo 42 - Procedimento mediante Autocertificazione	pag. 24
Articolo 43 - Verifica	pag. 25
Articolo 44 - Procedura di collaudo	pag. 25
Articolo 45 - Sportello unico per l'edilizia	pag. 26
Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune	
Articolo 46 - Pareri preventivi per interventi edilizi ed urbanistici. Esame paesaggistico dei progetti	pag. 26
Articolo 47 - Esame paesaggistico dei progetti	pag. 27
CAPO IV - L'accesso ai documenti	
Sezione I – Riferimento alle specifiche normative comunali vigenti	
Articolo 48 - Norme applicabili per consentire l'accesso ai documenti	pag. 28

CAPO V - Vigilanza e sanzioni**Sezione I - Fonti normative**

Articolo 49 - Sanzioni urbanistico-edilizie pag. 28

Articolo 50 - Sanzioni paesaggistiche pag. 29

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 51 - Avvio del procedimento sanzionatorio pag. 29

Articolo 52 - Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio pag. 29

Articolo 53 - Fase decisionale del procedimento sanzionatorio pag. 29

Articolo 54 - Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio pag. 29

Articolo 55 - Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio pag. 30

Titolo II - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**CAPO I - Ambiente Urbano****Sezione I - Spazi pubblici o privati ad uso pubblico**

Articolo 56 - Disciplina del verde su aree pubbliche o private ad uso pubblico pag. 31

Articolo 57 - Decoro e sicurezza degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, arredi e loro occupazione pag. 32

Articolo 58 - Insegne e mezzi pubblicitari pag. 32

Articolo 59 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari ecc. pag. 33

Articolo 60 - Percorsi ciclabili e incentivi all'uso delle biciclette pag. 33

Articolo 61 - Occupazione degli spazi pubblici pag. 33

Articolo 62 - Disciplina d'uso del sottosuolo pag. 34

Articolo 63 - Reti di servizi pubblici pag. 34

Articolo 64 - Volumi tecnici ed impiantistici. Pensiline di attesa dei mezzi pubblici pag. 34

Articolo 65 - Intercapedini stradali e griglie di aerazione pag. 35

Sezione II - Spazi privati

Articolo 66 - Accessi e passi carrabili pag. 35

Articolo 67 - Strade private pag. 37

Articolo 68 - Allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche pag. 37

Articolo 69 - Antenne radiotelevisive riceventi ed emittenti, impianti fissi per la telefonia mobile pag. 38

Articolo 70 - Recinzioni pag. 38

Articolo 71 - Spazi inedificati e strutture in disuso pag. 39

Articolo 72 - Sistemazioni esterne ai fabbricati pag. 40

Articolo 73 - Toponomastica e segnaletica pag. 40

Articolo 74 - Numeri civici pag. 40

CAPO II - Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano**Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni**

Articolo 75 - Decoro delle costruzioni pag. 41

Articolo 76 - Allineamenti pag. 42

Articolo 77 - Spazi conseguenti ad arretramenti pag. 42

Articolo 78 - Prospetti su spazi pubblici e su percorsi privati di uso comune pag. 43

Articolo 79 - Sporgenze fisse e mobili pag. 43

Articolo 80 - Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi pag. 44

Articolo 81 - Salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità	pag.	44
Articolo 82 - Disciplina del colore e dei tegumenti di facciata	pag.	45
Articolo 83 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura ed altre norme morfologiche	pag.	45
Articolo 84 - Disciplina del verde su aree private	pag.	46
Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni		
Articolo 85 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	pag.	47
CAPO III - Requisiti delle costruzioni		
Sezione I - Requisiti di sostenibilità ambientale delle costruzioni		
Articolo 86 - Risparmio delle risorse energetiche e naturali	pag.	47
Sezione II - Requisiti di comfort ambientale		
Articolo 87 - Qualità dell'aria in spazi confinati	pag.	48
Articolo 88 - Ventilazione naturale	pag.	48
Articolo 89 - Ventilazione attivata	pag.	49
Articolo 90 - Illuminazione naturale	pag.	49
Articolo 91 - Illuminazione artificiale	pag.	50
Articolo 92 - Controllo del soleggiamento	pag.	50
Articolo 93 - Comfort igrotermico	pag.	50
Articolo 94 - Comfort acustico	pag.	51
Sezione III - Requisiti spaziali		
Articolo 95 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza	pag.	51
Articolo 96 - Cortili e cavedi	pag.	52
Articolo 97 - Locali di sottotetto	pag.	53
Articolo 98 - Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse	pag.	53
Sezione IV - Requisiti di sicurezza contro le cadute dall'alto		
Articolo 99 - Accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute dall'alto	pag.	53
Articolo 100 - Accorgimenti particolari da adottare nelle costruzioni al fine di prevenire il rischio di cadute dall'alto in caso di ispezioni o di interventi manutentivi	pag.	54
Sezione V - Requisiti funzionali		
Articolo 101 - Dotazione di servizi	pag.	56
Articolo 102 - Spazi di cottura	pag.	57
Articolo 103 - Flessibilità distributiva	pag.	57
Articolo 104 - Accessibilità	pag.	57
CAPO IV - Realizzazione degli interventi		
Sezione I - Disciplina delle opere		
Articolo 105 - Requisiti delle costruzioni	pag.	57
Articolo 106 - Richiesta e consegna dei punti fissi	pag.	58
Articolo 107 - Disciplina e sicurezza del cantiere edile	pag.	58
Articolo 108 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag.	59
Articolo 109 - Demolizioni	pag.	59
Articolo 110 - Operazioni di scavo	pag.	60
Articolo 111 - Conferimento dei materiali di risulta	pag.	60

Articolo 112 - Cautele per rinvenimenti archeologici, storici e artistici	pag.	60
Articolo 113 - Ultimazione dei lavori	pag.	61
CAPO V - Modalità di predisposizione dei progetti		
Sezione I – Presentazione e illustrazione dei progetti		
Articolo 114 - Modalità di rappresentazione grafica	pag.	61
Articolo 115 - Rappresentazione del contesto ambientale	pag.	61
Articolo 116 - Documentazione tecnica di progetto	pag.	62
Articolo 117 - Relazione illustrativa	pag.	63
Titolo III - NORME FINALI E TRANSITORIE		
CAPO I - Durata del Regolamento Edilizio, deroghe e sanzioni		
Articolo 118 - Modifiche al Regolamento Edilizio	pag.	65
Articolo 119 - Deroghe	pag.	65
Articolo 120 - Violazioni del Regolamento Edilizio e sanzioni	pag.	65
CAPO II - Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali		
Articolo 121 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e lo Strumento Urbanistico Generale	pag.	65
Articolo 122 – Specifiche ASL	pag.	66