

***COMUNE DI MEZZAGO***  
*Provincia di Milano*

***REGOLAMENTO EDILIZIO***

*edizione febbraio 2003*

*Arch. Franco Resnati - Arch. Fabio Massimo Saldini*

*Contributi : Arch. Christian Novak - Guida tecnica agli interventi sull'edilizia storica*

---

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
Art. 1. Principi.....	5
Art. 2. Ambito di applicazione .....	5
Art. 3. Natura giuridica.....	5
<b>TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA.....</b>	<b>7</b>
Art. 4. Competenze .....	7
Art. 5. Composizione.....	7
Art. 6. Nomina e durata .....	8
Art. 7. Funzionamento .....	8
Art. 8. Incompatibilità .....	9
Art. 9. Decadenza, rimozione e sospensione.....	9
<b>TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>10</b>
Art. 10. Manutenzione ordinaria .....	10
Art. 11. Manutenzione straordinaria.....	11
Art. 12. Restauro e risanamento conservativo.....	11
Art. 13. Ristrutturazione edilizia.....	11
Art. 14. Ristrutturazione urbanistica.....	12
Art. 15. Demolizione.....	12
Art. 16. Interventi per opere minori .....	12
Art. 17. Interventi relativi alle pertinenze .....	12
Art. 18. Nuova costruzione.....	12
<b>TITOLO IV – NORME PROCEDURALI.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPO I – ATTI ABILITATIVI ALLO SVOLGIMENTO DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA: NECESSITÀ, ISTANZA, SOGGETTI LEGITTIMATI .....</b>	<b>14</b>
Art. 19. Autorizzazione edilizia.....	14
Art. 20. Concessione edilizia.....	15
Art. 21. Denuncia di inizio attività .....	15
Art. 22. Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività: soggetti legittimati.....	16
Art. 23. Documentazione tecnica .....	17
Art. 24. Relazione illustrativa .....	19
Art. 25. Asservimento dell’area di pertinenza.....	20
<b>CAPO II - LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO.....</b>	<b>22</b>
Art. 26. Avvio del procedimento: presentazione dell’istanza e attivazione dei procedimenti urbanistici semplificati.....	22
Art. 27. Autorizzazione edilizia: istruttoria, provvedimenti interlocutori, provvedimenti finali, efficacia.....	22
Art. 28. Concessione edilizia: istruttoria, provvedimenti interlocutori, provvedimenti finali, efficacia.....	23
<b>CAPO III - MODIFICAZIONI DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI.....</b>	<b>25</b>
Art. 29. Voltura.....	25
Art. 30. Proroga .....	25
Art. 31. Varianti.....	25
Art. 32. Sostituzione del Direttore dei lavori e dell’impresa assuntrice degli stessi .....	26
<b>CAPO IV –AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE .....</b>	<b>28</b>
Art. 33. Necessità, istanza, soggetti legittimati.....	28

Art. 34. Procedimento amministrativo.....	28
<b>CAPO V - ATTI ABILITATIVI ALL'USO DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>30</b>
Art. 35. Autorizzazione all'abitabilità .....	30
<b>CAPO VI - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI .....</b>	<b>31</b>
Art. 36. Conferenza dei servizi tra strutture interne all'Amministrazione Comunale.....	31
Art. 37. Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse .....	31
Art. 38. Sportello unico le attività produttive .....	31
Art. 39. Parere preventivo .....	31
<b>CAPO VII - VIGILANZA E SANZIONI .....</b>	<b>33</b>
Art. 40. Sanzioni edilizie .....	33
Art. 41. Sagoma dell'edificio .....	33
Art. 42. Sanzioni ambientali .....	33
Art. 43. Procedimento amministrativo sanzionatorio.....	33
Art. 44. Fase di esecuzione d'ufficio.....	34
Art. 45. Autorizzazioni edilizie in sanatoria.....	34
Art. 46. Concessioni edilizie in sanatoria .....	34
<b>CAPO VIII – CERTIFICAZIONI E ATTESTAZIONI.....</b>	<b>36</b>
Art. 47. Certificato di destinazione urbanistica .....	36
Art. 48. Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio .....	36
Art. 49. Certificato inerente l'insussistenza della caratteristiche di lusso .....	36
<b>TITOLO V - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>	<b>38</b>
Art. 50. Inizio dei lavori .....	38
Art. 51. Richiesta e determinazione dei punti fissi.....	38
Art. 52. Visite ispettive .....	39
Art. 53. Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili .....	39
Art. 54. Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali.....	40
Art. 55. Sistemazione e bonifica delle aree edificabili .....	41
Art. 56. Interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi .....	41
Art. 57. Scavi.....	42
Art. 58. Demolizioni .....	42
Art. 59. Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo – etno - antropologici, archivistici, librari.....	43
Art. 60. Manomissione del suolo pubblico .....	43
Art. 61. Disciplina d'uso del sottosuolo.....	45
Art. 62. Allacciamenti ai pubblici servizi .....	45
Art. 63. Ultimazione dei lavori .....	45
<b>TITOLO VI – CONFORMAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO E DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>46</b>
<b>CAPO I - MORFOLOGIA URBANA .....</b>	<b>46</b>
Art. 64. Disposizioni relative al verde pubblico e privato.....	46
Art. 65. Insegne e mezzi pubblicitari .....	47
Art. 66. Toponomastica e segnaletica.....	47
Art. 67. Numeri civici .....	47
Art. 68. Chioschi, edicole, cabine telefoniche.....	48
Art. 69. Marciapiedi e passaggi pedonali .....	48
Art. 70. Percorsi ciclabili .....	48
Art. 71. Strade private.....	48
Art. 72. Recinzioni .....	49
Art. 73. Accessi e passi carrabili .....	50
Art. 74. Spazi inedificati .....	50
Art. 75. Sistemazioni esterne ai fabbricati .....	50
<b>CAPO II - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>51</b>

Art. 76. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi .....	51
Art. 77. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici.....	51
Art. 78. Distanze tra costruzioni .....	52
Art. 79. Distanze per l'apertura di vedute.....	52
Art. 80. Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, condutture.....	52
Art. 81. Sporti ed aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico .....	53
<b>CAPO III - REQUISITI DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>54</b>
Art. 82. Scale.....	54
Art. 83. Rampe.....	54
Art. 84. Cortili .....	54
Art. 85. Cavedi e pozzi luce .....	55
Art. 86. Sotterranei e seminterrati.....	55
Art. 87. Vespai, intercapedini e griglie di areazione .....	55
Art. 88. Gronde e pluviali.....	56
Art. 89. Aggetti e parapetti .....	56
Art. 90. Infissi .....	56
Art. 91. Obbligo di immissione degli scarichi idrici nella pubblica fognatura.....	56
Art. 92. Fognature interne dei fabbricati.....	57
Art. 93. Locali per il deposito dei rifiuti domestici.....	57
Art. 94. Caratteristiche dimensionali degli alloggi.....	58
Art. 95. Superfici minime dei locali.....	58
Art. 96. Altezze minime dei locali .....	58
Art. 97. Cucine e spazi di cottura .....	59
Art. 98. Bagni e servizi igienici.....	59
Art. 99. Soppalchi.....	59
Art. 100. Ventilazione naturale.....	60
Art. 101. Ventilazione attivata .....	60
Art. 102. Illuminazione naturale.....	61
Art. 103. Illuminazione artificiale.....	62
Art. 104. Controllo del soleggiamento .....	62
Art. 105. Canne fumarie, canne di aerazione e di esalazione .....	62
Art. 106. Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.....	62
Art. 107. Comfort igrotermico .....	63
Art. 108. Comfort acustico .....	63
Art. 109. Uso razionale delle risorse idriche .....	63
Art. 110. Requisiti di sicurezza delle costruzioni .....	64
Art. 111. Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.....	64
<b>TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>	<b>65</b>
Art. 112. Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio.....	65
Art. 113. Interventi urgenti.....	65
Art. 114. Interventi per manufatti provvisori.....	65
Art. 115. Violazioni del Regolamento e sanzioni.....	66
Art. 116. Entrata in vigore.....	66
Allegato 1 - Guida tecnica agli interventi sull'edilizia storica .....	67

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### *Art. 1. Principi*

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

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

Il presente regolamento non deroga, ma integra, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nel Comune di Mezzago.

### *Art. 2. Ambito di applicazione*

Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dell'art. 11 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune di Mezzago, anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.

Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, anche agli altri Regolamenti e Strumenti Pianificatori comunali e consortili secondo le rispettive materie e alle leggi nazionali e regionali vigenti.

I poteri di deroga al Regolamento Edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza delle disposizioni di cui alle Leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 21 dicembre 1955 n. 1357 e delle modalità stabilite dalla Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51.

### *Art. 3. Natura giuridica*

Il Regolamento Edilizio è finalizzato a promuovere un ordinato sviluppo edilizio-urbanistico, sia con riguardo alla sicurezza, alla funzionalità, all'estetica e all'igiene dello spazio urbano e degli elementi edilizi, sia al contemperamento degli interessi privati, mediante la disciplina dei rapporti di vicinato.

Nell'ambito di tali principi, il Regolamento Edilizio esprime prescrizioni, regole e indirizzi:

Le prescrizioni assumono il valore di norma obbligatoria ed hanno lo stesso valore generale ed astratto delle norme di legge. Le prescrizioni riguardano:

- le declinazioni degli interventi edilizi;
- le norme procedurali per l'ottenimento di titoli abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia;
- le norme regolamentari dell'attività amministrativa;
- l'esecuzione degli interventi edilizi;

- la disciplina delle costruzioni e requisiti di salubrità e sicurezza degli edifici e delle unità immobiliari.

Le regole definiscono i requisiti richiesti agli elementi edilizi, in relazione alle esigenze fondamentali dell'utenza singola e dell'utenza sociale, stabilendo i livelli di prestazione dei requisiti ritenuti necessari per il soddisfacimento delle esigenze.

Le regole si esplicitano in:

- requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente, allo spazio urbano e agli spazi fruibili;
- requisiti di comfort degli edifici e delle unità immobiliari.

Gli indirizzi assumono il valore di criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio; si esplicitano nella guida tecnica agli interventi sull'edilizia storica

## TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

### *Art. 4. Competenze*

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.

La Commissione Edilizia, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità e all'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali e architettoniche cui l'intervento si riferisce.

La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere obbligatorio, in merito a:

- istanze tese all'ottenimento di Concessioni Edilizie;
- istanze tese all'ottenimento di Concessioni Edilizie e Autorizzazioni Edilizie in sanatoria;
- istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Edilizie che prevedono la modificazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture o delle loro pertinenze;
- istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Ambientali ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490;
- procedimenti tesi all'annullamento d'ufficio delle Concessioni Edilizie;
- applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi della Legge 3 novembre 1952 n. 1092, della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 e successive modificazioni e integrazioni;
- pareri ai sensi dell'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni
- istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Amministrative per la posa di insegne commerciali.

Resta, in ogni caso, fatta salva la fattispecie di esclusione del parere disciplinata dall'art. 4.3 della Legge 4 dicembre 1993 n. 494 e successive modificazioni e integrazioni

La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere in merito alle proposte di variante al Piano Regolatore Generale e alle proposte di modificazioni del presente Regolamento Edilizio.

Fatte salve eventuali specifiche disposizioni dettate dallo Statuto Comunale, la Commissione Edilizia, a seguito di richiesta dei competenti Organi Comunali o del Responsabile del provvedimento, esprime, altresì, il proprio parere in merito ai progetti di opere pubbliche, alle proposte di piani attuativi sia d'iniziativa pubblica, che d'iniziativa privata.

Il parere della Commissione Edilizia non è vincolante; nei casi di pareri obbligatori, il Responsabile del provvedimento può motivatamente discordarsene; in tali fattispecie la motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

### *Art. 5. Composizione*

La Commissione Edilizia è composta dal Sindaco o Assessore delegato che assume la Presidenza della Commissione e dai seguenti membri elettivi, con diritto di voto:

- tre esperti in materia urbanistico - edilizia;
- due esperti in materia di tutela paesistico - ambientale;
- un esperto in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

I membri elettivi, devono possedere la maggiore età, essere ammessi all'esercizio dei diritti politici, avere comprovata competenza nelle discipline tecnico-scientifiche, figurative e giuridiche nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione del suolo.

Partecipano alle sedute della Commissione Edilizia, senza diritto di voto e non concorrendo, quindi alla formazione del numero legale, il Responsabile della competente struttura comunale o suo delegato, che assume le funzioni di segretario verbalizzante, il Comandante provinciale

dei Vigili del Fuoco o suo delegato e il Responsabile del competente servizio di igiene pubblica e ambientale o un suo delegato.

### *Art. 6. Nomina e durata*

I membri esperti aventi diritto di voto sono nominati dalla Giunta Comunale.

I componenti della Commissione Edilizia restano in carica fino alla scadenza del mandato dell'Amministrazione Comunale che li ha nominati.

La prima seduta della Commissione Edilizia deve essere convocata entro il quindicesimo giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di nomina; in tale seduta i commissari aventi diritto di voto, eleggono al loro interno un Vice - Presidente che ha il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.

Le dimissioni da membro della Commissione Edilizia, indirizzate al Sindaco, devono essere immediatamente assunte al Protocollo del Comune. Esse sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci.

In caso di dimissioni di un membro, la Giunta Comunale provvede entro quarantacinque giorni alla surroga, dandone comunicazione al Presidente.

Alla scadenza del termine di durata, la Commissione Edilizia deve essere ricostituita con le modalità previste dal presente Regolamento e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla Legge 15 luglio 1994 n. 444.

### *Art. 7. Funzionamento*

Il Presidente, sentito il Responsabile della struttura comunale competente, fissa le date della convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.

La convocazione della Commissione deve avvenire con avvisi scritti, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi telefonici tre giorni prima di quello stabilito per la seduta.

I componenti della Commissione Edilizia hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.

Le sedute della Commissione Edilizia hanno luogo in forma privata.

Il Presidente della Commissione Edilizia, per questioni di particolare rilevanza, può disporre la partecipazione alla seduta, senza diritto di voto, di Funzionari dell'Amministrazione Comunale ovvero di esperti di comprovata e specifica competenza; analogamente ha la facoltà di richiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.

Per la validità delle sedute e dei pareri occorre la presenza di almeno la metà dei componenti aventi diritto di voto.

Per la validità dei pareri in ordine alle istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Ambientali ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, occorre, in ogni caso, la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistica - ambientale.

I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.

Nell'ambito delle competenze della Commissione, il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie, chiedendo al Responsabile della struttura comunale competente, approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.

Di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del segretario verbalizzante; il verbale, al fine della attestazione di autenticità, deve essere firmato da tutti i membri aventi diritto di voto. Il verbale deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti su ogni proposta esaminata. Qualora i componenti aventi diritto di



voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati integralmente a verbale.

L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposita raccolta, a cui sarà garantito l'accesso ai Cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

### *Art. 8. Incompatibilità*

Sussistono per i membri esperti aventi diritto di voto le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.

Non possono essere eletti membri con diritto di voto, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.

Per i membri esperti aventi diritto di voto, costituisce, inoltre, causa di incompatibilità la nomina in Commissioni Consiliari.

Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è, eventualmente, iscritto.

Le cause di ineleggibilità sopravvenute e quelle di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.

I componenti che sono stati nominati membri esperti con diritto di voto per due mandati consecutivi, non possono, allo scadere della seconda nomina, essere immediatamente nominati.

### *Art. 9. Decadenza, rimozione e sospensione*

Le cause di incompatibilità previste dall'articolo precedente, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di componente della Commissione Edilizia.

I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive o di dieci sedute nel corso dell'anno solare, decadono dall'incarico.

In tali casi, il Presidente informa la Giunta Comunale, che provvede, entro trenta giorni, alla surroga del componente decaduto.

Con deliberazione della Giunta Comunale, i componenti della Commissione Edilizia, possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico. In attesa della deliberazione di rimozione, il Presidente, qualora sussistono motivi di grave e urgente necessità, può sospendere i componenti della Commissione Edilizia.

## TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### *Art. 10. Manutenzione ordinaria*

Sono classificati quali manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione ordinaria le opere di:

- rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni, riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne, riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti;
- apertura e chiusura dei vani porta o la costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
- realizzazione di piccole opere murarie come creazioni di nicchie e muretti;
- riparazione, sostituzione e posa in opera di apparecchi sanitari all'interno di servizi igienici già esistenti;
- le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti;
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- riparazioni di balconi e terrazzi e rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi, anche realizzati con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- innovazioni da attuare negli edifici e nelle unità immobiliari, dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità, purché non alterino la sagoma dell'edificio;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
- applicazioni di zanzariere o tende da sole;
- riparazione delle recinzioni con materiali aventi le medesime caratteristiche dell'esistente;
- installazione di grate alle finestre;
- riparazione, sostituzione ed installazione di antenne pertinenziali agli immobili, citofoni e videocitofoni;
- manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nei giardini o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere;
- installazione nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi di arredi esterni quali tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, voliere, giochi per bambini, barbecue.

### *Art. 11. Manutenzione straordinaria*

Sono classificati quali manutenzione straordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, nè devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere di:

- consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette;
- realizzazione e integrazione dei servizi igienici e di quelli tecnologici;
- realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
- modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;
- riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse;
- interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

### *Art. 12. Restauro e risanamento conservativo*

Sono classificati quali restauro e risanamento conservativo, gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento di volume o di superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

### *Art. 13. Ristrutturazione edilizia*

Sono classificati quali ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello persistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono ricompresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti, ai sensi della Legge Regionale 15 luglio 1996 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento: gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

#### ***Art. 14. Ristrutturazione urbanistica***

Sono classificati quali interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### ***Art. 15. Demolizione***

Sono classificati quali demolizione gli interventi finalizzati a rimuovere, in tutto o in parte, edifici, manufatti, impianti e strutture preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area o degli edifici risultanti.

#### ***Art. 16. Interventi per opere minori***

Sono classificati quali opere minori, gli interventi volti alla realizzazione di distintivi urbani, cartellonistica murale o a struttura autoportante, impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, monumenti ed edicole funerarie, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

#### ***Art. 17. Interventi relativi alle pertinenze***

Sono classificati quali pertinenze, le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l'esclusione di aree nude e inedificate, quali gli spazi e le costruzioni da destinare a parcheggio privato ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, le tettoie, le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili. Sono altresì ricompresi fra le pertinenze i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti, quali ripostigli, vani per ricovero attrezzi, legnaie, gazebo.

#### ***Art. 18. Nuova costruzione***

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli. Sono ricompresi negli interventi di nuova costruzione la realizzazione di manufatti edilizi, strutture e impianti, fuori terra, seminterrati o interrati, l'ampliamento e l'integrazione di quelli esistenti, sia realizzati all'interno della sagoma esistente che attraverso innalzamenti o allargamenti dei corpi di fabbrica. Sono altresì considerati interventi di nuova costruzione, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, la realizzazione di infrastrutture e impianti, anche per pubblici

servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo edificato, l'installazione di tori e tralicci per impianti radio-ricetrasmittitori e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee. Sono infine interventi di nuova costruzione, la realizzazione di depositi merci o di materiale, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

## TITOLO IV – NORME PROCEDURALI

### CAPO I – ATTI ABILITATIVI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA: NECESSITÀ, ISTANZA, SOGGETTI LEGITTIMATI

#### *Art. 19. Autorizzazione edilizia*

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi relativi a:

- a) manutenzione straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo finalizzati al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- d) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- e) demolizioni, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- f) opere minori;
- g) innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche, qualora consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

La domanda tesa all'ottenimento di autorizzazione edilizia, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e deve contenere tutti i seguenti dati:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- generalità dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Alla domanda deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dal presente regolamento e dalle leggi vigenti.

### *Art. 20. Concessione edilizia*

Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi di restauro e risanamento conservativo non indirizzati al recupero abitativo di edifici preesistenti, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione.

La domanda tesa all'ottenimento di concessione edilizia, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale, deve essere indirizzata alla competente struttura comunale e deve contenere tutti i seguenti dati:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero del codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del Direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il Direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- generalità dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione dell'istanza, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Alla domanda deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dal presente regolamento e dalle leggi vigenti.

### *Art. 21. Denuncia di inizio attività*

Qualora ricorrano le condizioni prescritte dall'art. 4 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493, come sostituito dall'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni e integrazioni, è data facoltà agli interessati di presentare, in luogo della istanza tesa all'ottenimento del corrispondente titolo abilitativo esplicito, denuncia d'inizio dell'attività secondo i principi di cui all'art. 19 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e secondo le norme della Legge Regionale 19 novembre 1999, n. 22 .

La denuncia d'inizio dell'attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero del codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;

- generalità dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio;
- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento ;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

Alla denuncia deve essere altresì allegata attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione delle opere edili e la documentazione prescritta dal presente regolamento e dalle leggi vigenti.

Il progettista abilitato nella relazione dovrà:

- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto della D.I.A.;
- b) attestare che ricorrano le condizioni prescritte dal comma 8 dell'art. 4 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493, così come sostituito dall'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

#### ***Art. 22. Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività: soggetti legittimati***

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

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

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi.



### Art. 23. Documentazione tecnica

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

Gli elaborati grafici, da presentare in numero minimo di 3 copie, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) sia nella descrizione dei materiali impiegati.

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

In tutti gli elaborati cartacei dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, delle dimensioni Uni A4, per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.

Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:

In ogni caso e per qualsiasi tipologia di intervento:

- a) estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento ed esteso alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
- b) stralcio del P.R.G. vigente e di quello eventualmente adottato con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a Piano attuativo dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano esecutivo;
- c) planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri, con specificati:
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti, con specifica della loro destinazione d'uso, dei materiali di finitura, ecc.;
  - presenza di eventuali infrastrutture impianti e (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;
- d) rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;
- e) planimetria generale di progetto alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
  - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;

- quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
- f) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici – edilizi ed urbanistici previsti dal P.R.G. vigente ed eventualmente adottato;
- g) ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti Uffici comunali.

Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia:

- h) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dai formati UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, comprensivo dell'ingombro dell'edificio da ristrutturare o da restaurare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola, qualora l'intervento incida sui parametri urbanistici ed edilizi, devono essere riportati i calcoli dimostrativi nonché la loro verifica;
- i) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- j) rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- k) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo, le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- l) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante 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;
- m) 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, planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);

interventi di nuova costruzione, sopraelevazione ed ampliamento, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:

- n) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dal formato UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla

medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;

- o) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- p) per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- q) per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- r) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante 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;
- s) 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, planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
- t) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di cicli produttivi in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc...) in scala 1:50;
- u) nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini.

Varianti:

Nel caso di varianti, oltre alla documentazione prevista per il corrispondente intervento originario, dovranno essere presentate tavole grafiche comparative tra stato di progetto assentito e stato di progetto variato, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni).

### *Art. 24. Relazione illustrativa*

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

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

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

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

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

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

- conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
- conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- conformità degli impianti elettrici ed idrico-sanitari alla legislazione vigente;
- conformità con la vigente normativa in materia di scarichi civili o industriali;
- conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

### ***Art. 25. Asservimento dell'area di pertinenza***

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

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

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

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

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

Ferma restando l'utilizzazione ai fini edificatori che ha interessato precedentemente l'area asservita, è fatta salva la facoltà di utilizzare indici diversi, che si rendano applicabili successivamente all'asservimento, per effetto di variazione negli strumenti urbanistici comunali o sovracomunali.

## CAPO II - LE FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

### *Art. 26. Avvio del procedimento: presentazione dell'istanza e attivazione dei procedimenti urbanistici semplificati*

L'istanza tesa all'ottenimento della autorizzazione edilizia o della concessione edilizia, della autorizzazione ambientale, nonché la denuncia di inizio dell'attività, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata personalmente all'ufficio abilitato nei giorni e nelle ore specificatamente previste, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:

- degli estremi di assunzione al protocollo;
- del soggetto Responsabile del provvedimento e del soggetto Responsabile del procedimento;

Nel caso di presentazione a mezzo raccomandata, l'Amministrazione Comunale, provvederà a comunicare tempestivamente all'interessato le notizie di cui sopra

Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.

L'esame delle domande avviene secondo l'ordine cronologico di presentazione.

### *Art. 27. Autorizzazione edilizia: istruttoria, provvedimenti interlocutori, provvedimenti finali, efficacia*

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art. 7 della Legge 25 marzo 1982 n. 94 per la formazione del silenzio-assenso, il responsabile del procedimento acquisisce, laddove necessario, i pareri della Commissione Edilizia, dell'ASL competente e degli Organi o delle Amministrazioni che il richiedente non ha l'obbligo di allegare e predisporre una relazione motivata diretta al soggetto responsabile del provvedimento.

Il termine di cui sopra può essere interrotto, una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione dell'istanza, qualora il responsabile del procedimento ravvisi una carenza o incompletezza della documentazione; in tale caso, provvede a formulare provvedimento interlocutorio esplicitando al richiedente, la richiesta di completamento o di regolarizzazione della documentazione stessa.

Il termine di cui al 1 comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

L'integrazione documentale a soddisfacimento delle esigenze istruttorie rappresentate, deve essere presentata dal richiedente entro 60 giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio; in caso di infruttuoso decorre del termine temporale, l'istanza si intende archiviata d'ufficio.

La relazione di cui al primo comma deve contenere:

- i dati del soggetto richiedente e del progettista;
- le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
- le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

Qualora ricorrano i presupposti e le condizioni di ammissibilità dell'intervento proposto, il responsabile del provvedimento emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia; in caso contrario, il responsabile del provvedimento emana il provvedimento di diniego.

Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere:

- le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
- l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi della richiesta di autorizzazione;
- la motivazione;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- 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. 4 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.
- la data e la sottoscrizione da parte del responsabile del procedimento e da parte del responsabile del provvedimento.

**Art. 28. Concessione edilizia: istruttoria, provvedimenti interlocutori, provvedimenti finali, efficacia**

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della istanza, il responsabile del procedimento acquisisce, laddove necessario, i pareri della Commissione Edilizia, dell'ASL competente e degli Organi o delle Amministrazioni che il richiedente non ha l'obbligo di allegare e predispone una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 1, il responsabile del procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone una relazione scritta diretta al soggetto responsabile del provvedimento, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

Il termine di cui sopra può essere interrotto, una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione dell'istanza, qualora il responsabile del procedimento ravvisi una carenza o incompletezza della documentazione; in tale caso, il responsabile del provvedimento provvede a formulare provvedimento interlocutorio esplicitando al richiedente, la richiesta di completamento o di regolarizzazione della documentazione stessa.

Il termine di cui al 1 comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

L'integrazione documentale a soddisfacimento delle esigenze istruttorie rappresentate, deve essere presentata dal richiedente entro 60 giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio; in caso di infruttuoso decorre del termine temporale, l'istanza si intende archiviata d'ufficio.

La relazione di cui al 1 comma, deve contenere:

la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;

- i dati del soggetto richiedente e del progettista;
- le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
- le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

Qualora ricorrano i presupposti e le condizioni di ammissibilità dell'intervento proposto, determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione qualora dovuto, il responsabile del provvedimento emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di concessione edilizia; in caso contrario, il responsabile del procedimento emana il provvedimento di diniego.

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione deve essere dato avviso agli interessati, al domicilio da questi indicato.





### CAPO III - MODIFICAZIONI DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

#### *Art. 29. Voltura*

Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia intestato agli stessi.

In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare alla competente struttura comunale, la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, la competente struttura comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al provvedimento originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

#### *Art. 30. Proroga*

Qualora, per fatti estranei alla volontà del soggetto titolare di atto abilitativo che siano intervenuti a ritardare i lavori durante l'esecuzione, il Responsabile del provvedimento può motivatamente concedere una proroga per l'ultimazione dei lavori assentiti.

La richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato entro quarantacinque giorni dalla data di scadenza dell'efficacia del provvedimento abilitativo, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di concludere i lavori nel termine fissato e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del Direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.

L'eventuale proroga è rilasciata dal Responsabile del provvedimento entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza e comunque entro il periodo di validità del provvedimento abilitativo originario.

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

#### *Art. 31. Varianti*

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

In relazione all'entità delle modificazioni, le varianti si distinguono in:

varianti ordinarie

- a) varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di quest'ultime;
- b) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- c) le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che non siano riconducibili alle varianti sostanziali, siano tali cioè da non alterare le linee principali dell'intervento

edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la superficie lorda di pavimento, la distanza dalle proprietà confinanti;

#### varianti sostanziali

Sono varianti sostanziali, le modifiche consistenti in uno o più dei seguenti mutamenti:

- mutamento delle destinazione d'uso dell'intero edificio o di singole unità immobiliari;
- aumento della superficie coperta;
- aumento dell'altezza dell'edificio;
- aumento del numero dei piani;
- aumento della superficie lorda di pavimento;
- riduzione delle distanze dal confine con proprietà di terzi finitime, riduzione delle distanze dagli spazi pubblici, riduzione delle distanze con costruzioni finitime.

Qualora, nel corso della realizzazione degli interventi, il soggetto titolare di atto abilitativo intenda apportare modifica alle opere oggetto di provvedimento edilizio, dovranno essere osservate le seguenti procedure.

Le varianti ordinarie di cui alla lettera a), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni e integrazioni, purchè non interessino immobili tutelati secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 499 e non riguardino interventi di restauro, non necessitano di preventiva approvazione, possono essere eseguite nel corso dei lavori e l'approvazione delle varianti, presentate in un'unica soluzione progettuale, deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque entro il termine di efficacia del provvedimento originario abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia cui si riferiscono.

Le varianti ordinarie di cui alla lettera b), sono sottoposte a denuncia d'inizio dell'attività nei modi e nei termini di cui all'art. 4 della legge 4 dicembre 1993 n. 493, così come modificato dalla legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni e integrazioni; è comunque fatta salva la facoltà degli interessati di richiedere il rilascio di esplicito atto abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

Le varianti ordinarie di cui alla lettera c), devono essere richieste e approvate nei modi e nei termini previsti dalle norme vigenti e dal presente regolamento, prima dell'esecuzione dei relativi lavori.

Le varianti ordinarie di cui ai precedenti commi hanno carattere di accessorietà rispetto al provvedimento abilitativo originario e non comportano novazione dei termini temporali di efficacia dello stesso.

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

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

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

### ***Art. 32. Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi***

Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, il titolare dell'atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione alla competente struttura comunale.

La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere partecipata all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto

- collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- estremi del provvedimento abilitativo all'esercizio dell'attività cui l'intervento si riferisce;
  - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del Direttore dei lavori subentrato, il quale è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio; l'assuntore dei lavori è tenuto, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione della comunicazione, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
  - esauriente documentazione fotografica a colori che illustri lo stato di avanzamento dei lavori;
  - nel caso di sostituzione del Direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del Direttore dei lavori sostituito e del Direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.

Nel caso in cui la nomina del nuovo Direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione alla competente struttura comunale.

#### CAPO IV –AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

##### *Art. 33. Necessità, istanza, soggetti legittimati*

I proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo, di beni ambientali tutelati secondo quanto disposto dal titolo II del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, hanno l'obbligo di sottoporre alla Regione ovvero, nei casi espressamente disciplinati dalla Legge Regionale 9 giugno 1997 n. 18, all'Amministrazione Comunale subdelegata, i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

La presentazione di istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi preventivi all'esercizio dell'attività edilizia, ovvero l'attivazione di procedure urbanistiche semplificate di controllo urbanistico - edilizio inerenti beni ambientali, è subordinata al preventivo ottenimento, a cura del richiedente, dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali in materia.

Non sono assoggettati all'obbligo di cui sopra, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- interventi inerenti l'esercizio delle attività agro – silvo - pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività e opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

All'istanza deve essere allegata la documentazione indicata nell'abaco contenuto nell'allegato A della deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997 e ogni altra documentazione, dichiarazione, asseverazione, attestazione, comunque denominata, necessaria per comprovare e documentare i requisiti previsti dalla legge.

##### *Art. 34. Procedimento amministrativo*

Completata l'istruttoria e acquisiti i pareri degli organi e degli Enti competenti e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, il responsabile della struttura comunale competente, deve emettere il provvedimento conclusivo in ordine al procedimento di autorizzazione ambientale. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere integrazione documentale e riprende a decorrere per intero dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

In tale caso, il responsabile del provvedimento provvede a formulare provvedimento interlocutorio esplicitando al richiedente, la richiesta di completamento o di regolarizzazione della documentazione stessa.

L'integrazione documentale a soddisfacimento delle esigenze istruttorie rappresentate, deve essere presentata dal richiedente entro 60 giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio; in caso di infruttuoso decorre del termine temporale, l'istanza si intende archiviata d'ufficio.

Successivamente alla presentazione dell'istanza, eventualmente integrata con la documentazione richiesta, il responsabile del procedimento:

- verifica la sussistenza del titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
- verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
- individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
- chiede al Presidente di convocare la Commissione Edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale

I componenti esperti devono redigere idonea relazione scritta, da presentare in sede di riunione collegiale della Commissione stessa.

Una volta acquisito il parere della Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile del procedimento, predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, che assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica o di diniego della stessa.

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

Secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno presentato l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.

## CAPO V - ATTI ABILITATIVI ALL'USO DEGLI IMMOBILI

### *Art. 35. Autorizzazione all'abitabilità*

Affinchè gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934 n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario il certificato di abitabilità.

Sono legittimati a chiedere il rilascio del certificato di abitabilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico - sanitaria.

La domanda di certificato di abitabilità deve indicare:

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

Alla domanda devono essere allegati:

- il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica;
- la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile;
- una dichiarazione del Direttore dei lavori o di altro professionista abilitato che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, la piena salubrità dei muri, delle strutture, degli impianti e degli ambienti;
- gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti, nel caso in cui la documentazione presentata sia esaustiva, il Responsabile della competente struttura comunale rilascia il certificato di abitabilità. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità.

Ai sensi dell'art. 4, comma 3 del Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il Responsabile della competente struttura comunale può disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione e, in assenza dei requisiti richiesti, predisporre motivata proposta al Sindaco per la dichiarazione di inabitabilità dell'immobile.

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

## CAPO VI - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

### *Art. 36. Conferenza dei servizi tra strutture interne all'Amministrazione Comunale*

Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del provvedimento può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni e integrazioni e secondo le modalità previste dal vigente Statuto Comunale.

### *Art. 37. Conferenza dei servizi tra Amministrazioni diverse*

Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

### *Art. 38. Sportello unico le attività produttive*

La disciplina di cui al presente articolo ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa, ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 e del Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998 n. 447 e successive modificazioni e integrazioni.

Le modalità di attivazione delle procedure dello sportello unico sono disciplinate dal relativo Regolamento Comunale.

### *Art. 39. Parere preventivo*

Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla competente struttura comunale un progetto preliminare, al fine di ottenere indicazioni compositive per la redazione del progetto definitivo.

Il progetto preliminare, deve essere redatto in scala adeguata all'esigenza di lettura dell'intervento proposto e deve essere corredato dai seguenti elaborati:

- planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
- rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;

- documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
  - relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima.
- La struttura competente trasmette alla Commissione Edilizia, la proposta progettuale entro trenta giorni dal ricevimento; l'organo adito può formulare osservazioni al progetto preliminare, fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali e precisare le valenze progettuali occorrenti per il corretto inserimento ambientale e compositivo della proposta.



## CAPO VII - VIGILANZA E SANZIONI

### *Art. 40. Sanzioni edilizie*

Le sanzioni amministrative di carattere urbanistico-edilizio sono disciplinate dai seguenti articoli della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni:

- art. 4 “vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”;
- art. 7 “opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali”
- art. 9 “interventi di ristrutturazione edilizia”;
- art. 10 “opere eseguite senza autorizzazione”;
- art. 11 “annullamento della concessione”;
- art. 12 “opere eseguite in parziale difformità dalla concessione”;
- art. 14 “opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”;
- art. 18 “lottizzazione”.

L’esecuzione di opere in assenza o in difformità dalla denuncia d’inizio dell’attività di cui ai commi 7 e seguenti dell’art. 4 della legge 4 dicembre 1993 n. 493 così come modificato dalla legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni e integrazioni, comporta le sanzioni pecuniarie previste dal comma 13 dell’art. 4 della richiamata legge.

Le sanzioni urbanistico-edilizio sono irrogate dal Responsabile della competente struttura comunale.

Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all’articolo 1 della Legge Regionale 9 maggio 1992 n. 19.

### *Art. 41. Sagoma dell'edificio*

Al fine della vigilanza sulle costruzioni, si definisce sagoma dell’edificio la figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono tutte le facce esterne dell’edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti aventi sporgenza maggiore di m. 1,50.

La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell’edificio, coincide con la sua superficie coperta.

### *Art. 42. Sanzioni ambientali*

Le sanzioni ambientali sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli articoli 163, 164, 165 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

### *Art. 43. Procedimento amministrativo sanzionatorio*

Il responsabile della competente struttura comunale provvede, nei modi e nei termini disposti dall’art. 7 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, a comunicare all’interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili, l’avvio del procedimento amministrativo sanzionatorio . Il responsabile del provvedimento, valutati gli atti di accertamento dell’infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell’interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposita ordinanza che deve essere notificata, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, al responsabile dell'abuso edilizio.

Per quanto non esplicitato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

#### *Art. 44. Fase di esecuzione d'ufficio*

Nel caso in cui i soggetti obbligati non ottemperino, nei termini di legge, alla sanzione irrogata e agli ordini ingiunti, l'amministrazione Comunale provvede secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

Per quanto non esplicitato nel presente articolo è fatto espresso richiamo e rinvio alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

#### *Art. 45. Autorizzazioni edilizie in sanatoria*

Le opere edilizie eseguite in assenza di autorizzazione edilizia, possono costituire oggetto di richiesta di autorizzazione edilizia in sanatoria qualora il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

La autorizzazione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di autorizzazione in sanatoria senza che il Responsabile del provvedimento si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta.

Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

#### *Art. 46. Concessioni edilizie in sanatoria*

Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione ovvero con variazioni essenziali, possono costituire oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria qualora il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

La concessione edilizia in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda.

Trascorsi sessanta giorni dalla presentazione della richiesta di concessione in sanatoria senza che il Responsabile del provvedimento si sia pronunciato in merito, la richiesta stessa deve intendersi respinta.

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere eseguite su immobili vincolati a norma di legge, è subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.

Nel caso in cui le opere edilizie abusive vengano realizzate in assenza di autorizzazione ambientale o in difformità dalla stessa nelle aree e sugli immobili sottoposti a vincolo per la tutela dei beni ambientali e sia stata accertata da parte dell'autorità preposta l'effettiva

sussistenza del danno ambientale, il responsabile dell'abuso è tenuto a norma di legge al pagamento di una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione ovvero alla rimessa in pristino.  
Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

## CAPO VIII – CERTIFICAZIONI E ATTESTAZIONI

### *Art. 47. Certificato di destinazione urbanistica*

Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- numero del codice fiscale del richiedente;
- estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.

Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.

L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente P.R.G., l'eventuale esistenza di strumenti urbanistici adottati, la normativa urbanistica di zona così come risultante dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

### *Art. 48. Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio*

Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio oggetto di provvedimento abilitativo esplicito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- numero del codice fiscale del richiedente;
- estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.

L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie, tra quelle indicate dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e dal presente Regolamento Edilizio, ricorra per l'intervento d'interesse.

### *Art. 49. Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso*

Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, per gli edifici realizzati in forza di provvedimento abilitativo esplicito.

A tal fine l'avente titolo, deve presentare idonea istanza contenente:

- generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;

- numero del codice fiscale del richiedente;
- estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile;
- estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).

All'istanza devono essere allegati:

- perizia di stima redatta da professionista abilitato che attesti il costo del terreno coperto e di pertinenza del fabbricato e il costo della sola costruzione;
- attestazione a firma del Direttore dei lavori circa l'insussistenza delle caratteristiche descritte nella tabella allegata al richiamato Decreto Ministeriale 2 agosto 1969.

L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia idoneo certificato.

## TITOLO V - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### *Art. 50. Inizio dei lavori*

Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto al Comune la data dell'inizio dei lavori.

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

- gli estremi dell'atto abilitativo cui i lavori si riferiscono;
- le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- le generalità del Responsabile del cantiere.

La data d'inizio dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.

Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del ventesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività, ovvero dalla data di presentazione della relazione asseverata in caso di opere interne di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di edificazione, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.

L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, comporta la declaratoria di decadenza del relativo provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia.

### *Art. 51. Richiesta e determinazione dei punti fissi*

Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, il titolare di un provvedimento esplicito abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, può richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.

Entro dieci giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

La ricognizione da parte di personale dell'Amministrazione Comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa istanza.

Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

Nei casi d'interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, il progettista che ha asseverato l'intervento, entro dieci giorni dalla data di effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.

Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal Direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori

La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

### *Art. 52. Visite ispettive*

L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

### *Art. 53. Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili*

Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore.

In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.

Durante lo svolgimento dell'attività edilizia, in particolare, devono essere osservate le norme in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In tutti i cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso di infortunio.

Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici - vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di abitabilità prescritti dal vigente Regolamento d'Igiene.

Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia d'inizio dell'attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.

Il Legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale Responsabile del cantiere. Le generalità del Responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.

In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.

Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.

Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni di m. 0,75 di altezza e di m. 1,50 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, delle generalità del titolare dello stesso, del Direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori e del Responsabile del cantiere. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

In caso di violazioni alle disposizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare la sospensione dei lavori, fino all'accertamento dell'avvenuta osservanza delle prescrizioni violate.

#### *Art. 54. Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali*

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

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.

Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso di interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.

L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel provvedimento abilitativo preventivo all'esercizio dell'attività edilizia cui il cantiere si riferisce.

E' obbligo del Committente, del Direttore dei lavori e dell'Impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benessere e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.

Il Committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.

Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.

Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti, e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.

Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea



vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Municipale e a cura e spese del Committente dei lavori.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospicienti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.

Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori edili, l'impresa assuntrice deve provvedere alla rimozione della recinzione e delle strutture provvisionali e deve restituire al pristino stato l'eventuale spazio pubblico temporaneamente occupato, liberandolo da ogni ingombro o impedimento.

In difetto dell'osservanza delle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione Comunale procede alle opportune segnalazioni alle Autorità competenti all'adozione dei conseguenti provvedimenti e può ordinare l'esecuzione degli opportuni accorgimenti, fatta salva la facoltà di intervento sostitutivo d'ufficio a spese dell'inadempiente.

#### ***Art. 55. Sistemazione e bonifica delle aree edificabili***

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti in genere, letame o altro materiale insalubre che abbia potuto inquinare il suolo, se non previo completo risanamento del sottosuolo corrispondente.

Precedentemente all'esecuzione di lavori edili interessanti aree industriali dismesse, attività di deposito e commercio di idrocarburi, attività di deposito o commercio di sostanze o preparati tossici, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Qualora il terreno oggetto di edificazione fosse soggetto a infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, dovrà essere operato un idoneo drenaggio e dovranno essere adottati gli adeguati accorgimenti atti a garantire la salubrità del sito.

Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

#### ***Art. 56. Interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi***

In caso di interventi su edifici e strutture con presenza di materiali amiantiferi dovranno trovare applicazione le procedure e le modalità esecutive prescritte dal Decreto Legislativo 15 agosto 1991 n. 277.

### *Art. 57. Scavi*

La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e in modo da non compromettere la sicurezza di edifici, impianti, strutture e manufatti posti nelle vicinanze.

La sicurezza degli edifici, degli impianti, delle strutture e dei manufatti circostanti deve essere verificata a cura del Direttore dei lavori e del Responsabile del cantiere mediante idoneo monitoraggio.

Qualora fosse riscontrata qualsiasi anomalia, lesione o infiltrazione d'acqua negli edifici circostanti, il Direttore dei lavori e il Responsabile del cantiere devono darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obbligo di sospendere ogni operazione di scavo e di adottare tutte le cautele per garantire la sicurezza dei luoghi.

In tali casi, l'Amministrazione Comunale, fatta salva l'opportunità di procedere d'ufficio a spese del Committente dei lavori, può richiedere allo stesso, idonea perizia redatta da tecnico abilitato e attestante l'insussistenza di pericoli per la pubblica incolumità, ovvero in caso di accertato pericolo, può ordinare l'esecuzione dei rimedi ritenuti congrui a fronteggiare la situazione generatasi.

Gli scavi non devono in alcun modo arrecare danno, impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici o di uso pubblico; qualora risultasse necessaria l'occupazione temporanea di tali spazi, il Committente dei lavori deve preventivamente ottenere le apposite Autorizzazioni per l'occupazione del suolo pubblico e per la manomissione del suolo pubblico.

Per ogni intervento di demolizione o di scavo o che comunque comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato alla competente struttura comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.

Nei casi di demolizioni o di scavo che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.

La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di demolizioni e scavi è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

### *Art. 58. Demolizioni*

Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri. In tutti i cantieri in cui si proceda alla demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.

Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza.

Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.

I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere,

occupare temporaneamente spazio pubblico per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il Committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi, dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.

***Art. 59. Cautele per ritrovamenti di beni archeologici, storici, artistici, demo – etno - antropologici, archivistici, librari***

I ritrovamenti di beni di presumibile interesse culturale così come indicati nell'art. 2 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza.

Chiunque ritrovi fortuitamente tali beni deve provvedere alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti. Ove si tratti di beni mobili dei quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverli per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'Autorità competente, e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

Fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle disposizioni delle leggi speciali in materia, i ritrovamenti devono essere messi a disposizione dell'autorità competente e i lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere immediatamente sospesi al fine di lasciare intatti i beni ritrovati.

***Art. 60. Manomissione del suolo pubblico***

La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata dal Comune.

Chiunque, Soggetti Privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea istanza alla competente struttura comunale.

L'istanza, redatta in carta legale, deve contenere:

- le generalità, la residenza, e il Codice Fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- le generalità dell'impresa esecutrice dei lavori;
- l'ubicazione esatta del luogo in cui si intende effettuare l'intervento.

L'istanza deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- planimetria catastale in scala 1.1000 con individuazione dell'area d'intervento
- planimetria generale orientata in scala non inferiore al 1:500 con individuazione delle dimensioni dell'intervento e con la prospettazione dello stato dei luoghi: materiali della pavimentazione del suolo pubblico, presenza di vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e di eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento.

Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla presentazione di idonea cauzione, da determinarsi con apposita deliberazione del competente organo comunale sulla base dei costi parametrici dei lavori da effettuare, a garanzia della corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nella stessa e della congrua realizzazione degli interventi di scavo, riempimento e ripristino del suolo pubblico.

Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente.

In tali casi, il committente deve comunicare, anche a mezzo fax, alla competente struttura comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori di manomissione del suolo pubblico, l'ubicazione del luogo d'intervento e le motivazioni che sostanziano l'urgenza dell'intervento.

Entro cinque giorni lavorativi, dalla data della comunicazione di cui sopra, l'interessato dovrà, inoltre, provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti.

Al termine dei lavori di manomissione del suolo pubblico, il titolare dell'Autorizzazione è tenuto ad avvisare tempestivamente l'Amministrazione Comunale, per mezzo di comunicazione scritta.

Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, deve essere effettuata, alla presenza del soggetto titolare dell'Autorizzazione o di Suo delegato, verifica ispettiva da parte di personale dell'Amministrazione Comunale, tesa alla verifica della congruità dei lavori di ripristino effettuati.

In caso di esito negativo della verifica, l'Amministrazione Comunale potrà ordinare al soggetto inadempiente l'esecuzione dei lavori necessari che dovranno essere eseguiti entro dieci giorni, ovvero, potrà ordinarne l'esecuzione d'ufficio con addebito delle spese al soggetto titolare della Autorizzazione. In tale caso, l'Amministrazione Comunale provvederà ad escutere la garanzia prestata, detraendo il costo dell'intervento dall'importo della cauzione.

In caso di esito positivo della verifica, il Titolare dell'autorizzazione dovrà provvedere a proprie cure e spese alla manutenzione del suolo pubblico manomesso per un periodo di mesi sei dalla data dell'effettuazione della visita ispettiva. La cauzione prestata a garanzia verrà restituita, previo richiesta dell'interessato, subordinatamente ad esito favorevole di ulteriore controllo da parte di personale del competente servizio comunale.

In caso di corretta esecuzione, la garanzia prestata verrà rilasciata nei successivi trenta giorni.

Nell'esecuzione di scavi che interessano il suolo pubblico, la pavimentazione o la vegetazione esistente non dovrà essere danneggiata o lesionata oltre il limite dello scavo. La stessa, pertanto, dovrà essere opportunamente tagliata con continuità in modo da delimitare con precisione la sezione dello scavo.

Il materiale di risulta dello scavo non dovrà in alcun modo occupare spazio pubblico oltre a quello oggetto di apposita autorizzazione all'occupazione e dovrà essere tempestivamente conferito presso le discariche autorizzate.

I riempimenti, da effettuarsi con i materiali prescritti nell'Autorizzazione, dovranno essere eseguiti immediatamente dopo l'effettuazione dei lavori, in modo da limitare gli inconvenienti per il pubblico transito.

Dovrà essere cura del soggetto titolare dell'Autorizzazione, ripristinare immediatamente eventuali cedimenti e conservare il piano del suolo pubblico manomesso, uniforme e privo di dislivelli.

In caso di manomissione di strade o di accessi a edifici pubblici, potranno essere prescritti orari e modalità di esecuzione dei lavori, anche in ordine alla differimento degli interventi, in ragione di assicurare il transito veicolare e pedonale. Per interventi interessanti le strade di maggiore intensità di traffico, potrà essere prescritto l'utilizzazione di tecniche "spingitubo".

Immediatamente dopo il riempimento dovrà essere eseguito il ripristino del suolo pubblico danneggiato, con le modalità esecutive e i materiali determinati nell'Autorizzazione.

I lavori di ripristino dovranno essere preceduti dalla messa in quota di tutti i chiusini, le saracinesche, le caditoie, i cordoli dei marciapiedi o delle aiuole e gli eventuali altri manufatti presenti nell'area oggetto dell'intervento, siano essi di proprietà pubblica o privata.

I lavori di ripristino dovranno comprendere anche l'eventuale segnaletica orizzontale e verticale danneggiata, da eseguirsi con i materiali e le modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale, che potrà comunque fare eseguire i lavori da propria impresa incaricata, con addebito dei costi al soggetto titolare dell'Autorizzazione.

Per tutta la durata dell'Autorizzazione e comunque fino all'espletamento positivo del collaudo di cui al comma precedente, il soggetto titolare dell'Autorizzazione, è obbligato alla delimitazione dell'area di cantiere con idonea recinzione o transenna atta a interdire l'accesso all'area oggetto di intervento e a limitare la diffusione di polveri e rumori. La delimitazione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale, secondo le disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Il soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori.

Il soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

### *Art. 61. Disciplina d'uso del sottosuolo*

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

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

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

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

### *Art. 62. Allacciamenti ai pubblici servizi*

L'allacciamento ai pubblici servizi in rete deve essere debitamente autorizzata dagli Enti esercenti tali servizi.

L'Amministrazione Comunale, in ragione di esigenze tecnologiche e di armonizzazione con le opere pubbliche esistenti o in corso di esecuzione, può prescrivere i punti di immissione degli scarichi nella fognatura e dettare le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

### *Art. 63. Ultimazione dei lavori*

Negli atti abilitativi all'esercizio dell'attività edilizia sono indicati i termini di ultimazione dei lavori. Il termine temporale per la conclusione dei lavori per qualsiasi intervento non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di emissione del provvedimento esplicito, ovvero dallo scadere del ventesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia d'inizio dell'attività.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso dall'Amministrazione Comunale esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Il titolare di atto abilitativo preventivo all'esercizio di attività edilizia, deve comunicare per iscritto alla competente struttura comunale la data della ultimazione dei lavori.

La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal Direttore dei Lavori e dal Legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.

La data di ultimazione dei lavori deve essere partecipata al Comune entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.

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

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

## TITOLO VI – CONFORMAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO E DEGLI EDIFICI

### CAPO I - MORFOLOGIA URBANA

#### *Art. 64. Disposizioni relative al verde pubblico e privato*

##### *64.1 Ambito di applicazione*

Al fine di promuovere la salvaguardia, la conservazione, la valorizzazione e la formazione del verde, finalizzate al conseguimento di evidenti miglioramenti ambientali ed all'arricchimento del patrimonio floristico sia in senso qualitativo che quantitativo, gli interventi sulle alberature, ad eccezione di quelle che possano considerarsi coltivazioni in atto nell'ambito dell'esercizio della attività agricola (alberi da frutto in coltivazione intensiva, coltivazioni intensive di specie da legno, boschi decidui, pioppeti, vivai), sono assoggettati all'osservanza delle disposizioni di cui al vigente Regolamento comunale per la tutela e l'incremento del patrimonio arboreo. Per quanto riguarda gli ambiti territoriali soggetti alle norme di polizia forestale è fatto espresso rinvio alle norme di settore vigenti.

##### *64.2 Distanze degli alberi da confini, edifici e strade*

Gli alberi a grande sviluppo devono mantenere una distanza minima dal confine con spazi privati pari a m. 5,00.

Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari a m. 2,50.

Ferme restando le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada, sono escluse dall'osservanza dei commi precedenti le piante che costituiscono le alberature stradali.

Per la distanza delle alberature da strade, devono essere considerati gli obblighi previsti in particolare dagli artt. 16, 17, 18, 29 relativi a fasce di rispetto e piantagioni, dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.

In ogni caso, le piantagioni lungo le strade dovranno essere realizzate in modo da non compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione.

La distanza delle alberature rispetto alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.

In particolare gli alberi devono mantenere dagli edifici una distanza minima pari a:

- m. 7,00 per le essenze a grande sviluppo;
- m. 5,00 per le essenze a sviluppo medio;
- m. 3,00 per le essenze a sviluppo contenuto.

L'asse delle alberature dovrà distare almeno m. 1,50 dal ciglio del marciapiede per le piante a grande sviluppo e almeno m. 1,00 per tutte le altre.

Deve essere rispettata una distanza minima tra pianta e pianta, pari a:

- m. 12,00 per le piante a grande sviluppo;
- m. 8,00 per quelle a sviluppo medio;
- m. 4,00 per quelle a sviluppo contenuto.

Non sono subordinate all'osservanza delle norme delle distanze, gli alberi soggetti a protezione ai sensi dell'art. 1 del vigente Regolamento comunale per la tutela e l'incremento del patrimonio arboreo.

### *Art. 65. Insegne e mezzi pubblicitari*

La disciplina per l'esecuzione della pubblicità e per l'installazione di insegne, manifesti, cartelli pubblicitari ed altre forme di pubblicità e propaganda, è disciplinata dall'apposito regolamento comunale e dal piano generale degli impianti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 del Decreto Legislativo 15 novembre 1993 n. 507 e dalle norme di cui agli articoli 23 e seguenti del Decreto Legislativo 30 novembre 1992 n. 285 e successive integrazioni e modificazioni, e del relativo Regolamento di attuazione .

Lungo le strade del territorio comunale è vietata la posa di cartelli pubblicitari luminosi e non luminosi, anche se posti su terreni privati ma visibili dalle strade o spazi pubblici.

### *Art. 66. Toponomastica e segnaletica*

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:

- le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc...;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per la circolazione veicolare e pedonale.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve darne avviso alla competente struttura comunale o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.

Nel caso di applicazione degli indicatori di cui al presente articolo sul fronte di immobili soggette a tutela, dovranno essere osservate le prescrizioni dettate dal Decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490.

### *Art. 67. Numeri civici*

L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni, da apporsi a cura e a spese dei proprietari degli edifici, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.

Il numero civico deve, in particolare, essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario, a cui è fatto altresì obbligo di ripristinare il numero civico qualora questo sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a cura e spese del proprietario dell'edificio.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, entro il termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.

Qualora la numerazione civica non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione Comunale, addebitandone le spese al proprietario.

Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

### *Art. 68. Chioschi, edicole, cabine telefoniche*

Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione del traffico. Tali manufatti, in particolare, non devono in alcun modo costituire riduzione dei requisiti minimi di accessibilità degli spazi pubblici, previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono, in ogni caso, fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

### *Art. 69. Marciapiedi e passaggi pedonali*

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della Legge 9 gennaio 1989 n.13 e successive modificazioni ed integrazioni, della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n.6 e del Decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n. 503, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono, comunque, essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.

I supporti degli apparecchi illuminanti, della segnaletica verticale e gli altri manufatti di servizio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo e pericolo alla circolazione. Tali manufatti, in particolare, non devono costituire riduzione dei requisiti minimi previsti dalle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

### *Art. 70. Percorsi ciclabili*

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

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al Decreto Ministeriale 30 novembre 1999 n. 557.

### *Art. 71. Strade private*

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

Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione e pulizia;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;



- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.

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

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

### *Art. 72. Recinzioni*

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

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

Sulle recinzioni è vietato applicare oggetti che creino pericolo, quali ad esempio, filo spinato o cocci di vetro.

L'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni al fine di garantire la sicurezza e la visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro ambientale.

Le recinzioni tra le proprietà private confinanti possono essere realizzate:

- con muro pieno;
- con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate, inferriate o siepi;
- con reti e siepi;
- con pali infissi al suolo e rete di protezione.

L'altezza delle recinzioni fra le proprietà private confinanti, misurata a partire dalla quota naturale del terreno da recintare, non deve essere superiore a m. 2,00.

Nelle aree agricole ricadenti in territori classificati dal PRG vigente come zona omogenea E, sono ammesse unicamente recinzioni aventi altezza massima non superiore a m. 1,50, realizzate in siepe o con pali infissi al suolo e rete di protezione, senza muretto o cordolo, salvo che per le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici realizzati per la conduzione del fondo agricolo, per le quali sono ammesse le recinzioni di cui ai commi precedenti.

L'altezza delle recinzioni in fregio alle strade o verso spazi pubblici, misurata a partire dalla quota del piano stradale antistante, considerato al lordo del marciapiede o, in caso di assenza, dalla quota stradale aumentata di cm. 15, ovvero dalla quota naturale del terreno in caso di altri spazi pubblici confinanti, non deve essere superiore a m. 2,00.

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

I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili devono conformarsi alle larghezze per questi stabilite.

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

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

### *Art. 73. Accessi e passi carrabili*

L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

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

Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,00 e non superiore a m. 6,00, elevabili fino a m. 8,00 per l'accesso a complessi produttivi.

Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli, sbarre e altri accorgimenti simili di regolamentazione dell'accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata non deve essere minore di m. 4,00; l'eventuale recinzione deve essere raccordata con smussi a 45°.

L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade.

La distanza minima da rispettarsi tra due passi carrabi non deve essere minore di m. 1,00; la distanza minima dei passi carrabili dal confine con proprietà di terzi, non deve essere minore di m. 1,00.

Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di ordine di sicurezza, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

### *Art. 74. Spazi ineditati*

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica, a cura e spese dei proprietari, in modo da assicurarne il decoro e la sicurezza.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti e le infrastrutture in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.

L'Amministrazione Comunale, in caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può ordinare l'esecuzione degli opportuni interventi.

### *Art. 75. Sistemazioni esterne ai fabbricati*

Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.

Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.

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

## CAPO II - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

### *Art. 76. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi*

Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione verticale sul terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,50) e la linea di confine.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima non può essere inferiore a m. 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:

- edifici facenti parte di Piani Attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- pertinenze aventi altezza massima non superiore a m. 2,50
- costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 2,00.

### *Art. 77. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici*

Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione verticale sul terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,50) e la linea di confine.

Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada, negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:

- m. 5,00 per strade aventi carreggiata di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per strade aventi carreggiata di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- m. 10,00 per strade aventi carreggiata di larghezza superiore a m. 15.

Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico non può essere inferiore a m. 5,00.

Fatti salvi i disposti di cui all'art. 2 della legge 19 novembre 1968 n. 1187, le medesime distanze devono essere osservate per le strade e gli spazi pubblici previsti dal P.R.G.

Distanze minori sono consentite in caso di:

- edifici facenti parte di Piani Attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- interventi di ricostruzione di edifici esistenti, quando specificatamente ammesso dal Piano Regolatore Generale e qualora non ostino motivi di sicurezza del traffico;
- portici esterni alle porzioni in elevazione dei fabbricati, qualora assoggettati all'uso pubblico.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 2,00.

### *Art. 78. Distanze tra costruzioni*

Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione verticale sul terreno delle delimitazioni perimetrali esterne (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,50) dei manufatti edilizi antistanti

Nel caso di nuova edificazione, ricostruzione o ampliamento, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti (aventi, cioè, pareti che formano un angolo inferiore a 75 gradi) non deve essere inferiore a m. 10,00.

Nel caso in cui tale distanza sia inferiore all'altezza della costruzione più alta, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nelle aree classificate dal PRG come zone di completamento, nel caso vi siano lotti liberi interclusi dall'edificazione, in cui la distanza di m. 10,00 sia superiore all'altezza della costruzione più alta e qualora gli edifici antistanti siano ad una distanza dai confini inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento Edilizio, la distanza minima può essere ridotta fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze minori per edifici facenti parte di Piani Attuativi; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

La distanza fra pareti non finestrate, ad esclusione di costruzioni in aderenza, non deve essere inferiore a m. 3,00.

Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e ogni altro muro isolato, che abbiano altezza non superiore a m. 2,00.

### *Art. 79. Distanze per l'apertura di vedute*

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ferme restando le disposizioni del Codice Civile, è ammesso aprire vedute dirette verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e la delimitazione perimetrale esterna dell'edificio sul quale si eseguono le opere, sia maggiore di m. 1,50. Analogamente, è ammessa la costruzione di sporti aggettanti aperti, balconi, ballatoi e simili qualora la distanza tra il fondo di questo e il limite dello sporto sia maggiore di m. 1,50.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso aprire vedute laterali ed oblique verso il fondo del vicino qualora la distanza tra il fondo di questo e il lato più vicino della finestra o dal più vicino sporto, sia maggiore di m. 0,75.

La misura della distanza si effettua perpendicolarmente al confine del fondo del vicino, orizzontalmente e nel punto più prossimo dal quale è possibile esercitare la veduta. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

### *Art. 80. Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, condutture*

Per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine e vasche per la raccolta di liquidi in genere, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 2,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per le condutture di acqua potabile o di acque di fogna, tubature del gas e per tutte le opere simili che possano dare origine ad infiltrazioni dannose, deve essere osservata una distanza minima pari a m. 1,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.

Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

### *Art. 81. Sporti ed aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico*

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, è consentito l'aggetto sul suolo pubblico o di uso pubblico di gronde, tende solari, insegne purché abbiano profondità inferiori a m. 1,50 e purché siano poste ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di pavimento dei marciapiedi e non inferiore a m. 4,50 dal piano di pavimento degli spazi destinati alla circolazione di veicoli.

Maggiori altezze potranno essere prescritte in ragione di motivi di sicurezza per il traffico.

Non sono ammessi sporti e aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco, per il gioco e lo sport, pertinenti a strutture ed impianti per l'istruzione ovvero destinati ad attrezzature di interesse comune.

### CAPO III - REQUISITI DEGLI EDIFICI

#### *Art. 82. Scale*

I requisiti delle scale primarie sono dettati dalle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche.

Le scale secondarie devono essere agevoli e sicure, dotate di opportuno corrimano e parapetto di protezione verso il vuoto, devono avere alzata massima pari a cm. 18, pedata minima di cm. 25 e larghezza minima di cm. 80. Le scale a chiocciola devono avere diametro minimo di cm. 120, alzata massima di cm. 25 e pedata minima, misurata nel punto medio, di cm. 25.

E' vietata l'apertura di porte ad una distanza, misurata dalla soglia della porta alla prima alzata della scala, inferiore a cm. 50.

#### *Art. 83. Rampe*

Ferme restando le disposizioni in materia di igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche, le rampe destinate al transito di veicoli devono essere realizzate con idonea pendenza, non superiore al 20%, pavimentate con materiale antisdrucciolevole, ed aventi carreggiata con dimensioni minime pari a m. 4,50, riducibile, se collegano autorimesse fino a 15 autovetture, a m. 3,00 in caso di rampa rettilinea o a m. 3,50 in caso di rampa curvilinea.

Tra l'inizio della rampa e l'accesso allo spazio pubblico o altro spazio destinato alla circolazione dei pedoni, deve essere ricavato idoneo spazio di attesa in piano, della lunghezza minima di m. 4,00 non interrotto da cancellate, sbarre o simili.

Nei casi di realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e sussistendo comprovata impossibilità tecnica, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal comma precedente, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Le rampe che assicurano l'accesso a parcheggi pubblici o privati a rotazione, devono avere pendenza non superiore al 16%, devono avere larghezza minima di m. 6,00 e lo spazio di attesa, in piano e non interrotto da sbarre, cancellate e simili, non deve avere lunghezza minore di m. 8,00.

In caso di percorso misto veicolare e pedonale, quest'ultimo deve essere opportunamente separato con cordoli o altre barriere, deve essere scalinato o dentato, e avere larghezza minima di m. 0,70.

Le rampe per il passaggio pedonale devono essere agevoli, sicure e, qualora superino dislivelli maggiori di m. 0,50, dotate di adeguata protezione verso il vuoto e di corrimano.

#### *Art. 84. Cortili*

Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di integrazione del patrimonio edilizio esistente, i cortili devono avere superficie, misurata alla quota del pavimento dell'unità immobiliare fuori terra avente quota più bassa, non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle fronti reali che insistono sul cortile stesso.

Agli effetti della verifica di quanto sopra, la superficie libera si misura sulla perpendicolare di ogni fronte al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, gronde e altri sporti aperti, aventi dimensioni inferiori a m. 1,50; parimenti non sono considerati al fine della verifica le rientranze aventi il lato aperto inferiore a m. 5,00 e profondità non maggiore della metà di detto lato aperto.

Lungo il perimetro del cortile, non è ammessa, comunque, la realizzazione di rientranze che abbiano profondità maggiore di due terzi (2/3) della larghezza del loro lato aperto.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, in caso di situazioni preesistenti non conformi al requisito di cui al comma precedente, non è consentito porre in essere opere che determinano un peggioramento delle condizioni esistenti.

Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche.

Gli sporti e gli aggetti che si affacciano sul cortile, devono essere posti ad un'altezza tale da non costituire ostacolo e pericolo al passaggio delle persone e comunque non inferiore a m. 2,50.

Le aree di passaggio pedonale devono essere pavimentate con materiale antisdrucciolevole ed essere realizzate in modo da permettere un'agevole percorribilità.

### *Art. 85. Cavedi e pozzi luce*

Fatte salve le prescrizioni del Regolamento d'igiene in materia di computo dei requisiti minimi di aeroilluminazione naturale diretta, è sempre ammessa la realizzazione di cavedi e pozzi luce per l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti. Nei casi di realizzazione di cavedi e pozzi luce aperti in alto, deve essere realizzato idoneo accesso agli stessi per consentire le normali operazioni di pulizia.

La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.

I cavedi tecnici, destinati unicamente al passaggio dei condotti degli impianti tecnici dell'edificio, devono essere realizzati con materiali rispondenti alle norme di sicurezza ed essere dotati di adeguato tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Devono, inoltre, avere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati, atti a garantire l'accesso agevole e sicuro del personale addetto alle manutenzioni.

### *Art. 86. Sotterranei e seminterrati*

I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione.

Qualora siano destinati a spazi accessori e di servizio, devono possedere i seguenti requisiti, secondo la particolare utilizzazione e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:

- altezza, superficie minima utile, aeroilluminazione naturale diretta conformi alle prescrizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene;
- adeguato vespaio aerato;
- idoneo pavimento;
- muri perimetrali efficacemente protetti contro l'umidità del terreno;
- regolamentare scarico delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o analoghi idonei mezzi tecnici;
- idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

L'utilizzazione dei locali sotterranei per lo svolgimento di attività lavorative è subordinata a specifica approvazione da parte dell'ASL competente.

### *Art. 87. Vespai, intercapedini e griglie di areazione*

In caso di costruzione di edifici privi di locali cantinati, interrati o seminterrati, e con l'esclusione degli edifici costruiti su pilotis, al fine di assicurare idonea protezione dall'umidità, deve essere realizzato idoneo vespaio aerato avente altezza minima pari a m. 0,50. Allo stesso scopo, dovranno essere realizzate idonee intercapedini avente larghezza minima pari a m. 0,80, dotate di idonee condutture o canaline per l'allontanamento delle acque, atte a isolare dal terreno i muri perimetrali degli spazi destinati alla permanenza continuativa di persone.

E' ammessa, in alternativa, l'adozione di altri idonei accorgimenti tecnici e tecnologici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità.

Le griglie di aerazione a copertura di intercapedini e bocchette, realizzate al fine di assicurare l'aerazione, l'illuminazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, qualora si aprano su spazi pubblici, devono conformarsi alle finiture della pavimentazione pubblica circostante e non devono in alcun modo recare pregiudizio e pericolo per la pubblica incolumità.

#### *Art. 88. Gronde e pluviali*

Nel caso di edifici che si affacciano direttamente sul suolo pubblico, i pluviali non devono arrecare pregiudizio ed ostacolo alla circolazione di persone e autoveicoli, e comunque non devono sporgere dal muro perimetrale dell'edificio, per un'altezza, misurata dal pavimento del suolo pubblico, di m. 2,50.

E' vietata la realizzazione di canaline di scolo di coperture, balconi, logge, terrazze, pensiline, recinzioni e simili con recapito diretto su spazi pubblici e di uso pubblico.

#### *Art. 89. Aggetti e parapetti*

Gli spazi accessibili caratterizzati da affacci o che prevedono dislivelli, con differenze di quote maggiori di m. 0,30, devono essere opportunamente protetti verso il vuoto.

I parapetti, i davanzali e le altre strutture di protezione verso il vuoto, devono essere realizzati con materiali che garantiscano la sicurezza e la resistenza agli urti, devono avere altezza non inferiore a m. 1,00, aumentata a m. 1,10 qualora la differenza di quota sia maggiore di m. 3,00 ed essere realizzati in modo da impedire l'arrampicamento.

#### *Art. 90. Infissi*

Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

Nel caso in cui per assicurare il rispetto di normative di settore, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, dovranno essere opportunamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire pericolo per la pubblica incolumità e intralcio alla circolazione di veicoli e persone.

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno purché siano poste ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di pavimento dei marciapiedi ovvero, nel caso in cui prospettino su uno spazio destinato alla circolazione di veicoli, ad un'altezza non inferiore a m. 4,50.

#### *Art. 91. Obbligo di immissione degli scarichi idrici nella pubblica fognatura*

Tutti gli edifici devono essere allacciati alla pubblica fognatura al fine del corretto trattamento degli scarichi, nel rispetto della disciplina definita dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e successive modificazioni e integrazioni, delle disposizioni regionali e del regolamento locale d'igiene vigente.

Tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura pubblica quando presente, ad eccezione di quelle che il servizio pubblico competente giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa vigente.



Nel caso di edifici siti in zone non servite da pubbliche fognature, è prescritto il recapito degli scarichi nei modi e nei termini disciplinati dalla Legge Regionale 27 maggio 1985 n. 62 e successive modificazioni e integrazioni.

Fermo restando il divieto di immettere scarichi nel suolo e nel sottosuolo ricadenti in aree di rispetto di fonti di approvvigionamento idropotabile ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e successive modificazioni e integrazioni, è prescritto il recapito delle acque meteoriche sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo mediante idoneo pozzo perdente, con l'osservanza delle prescrizioni di cui alla Legge Regionale 27 maggio 1985 n. 62 e del vigente Regolamento d'Igiene.

### *Art. 92. Fognature interne dei fabbricati*

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e devono essere conferiti al recapito finale ammissibile nel rispetto della disciplina definita dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.

Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotati di idonee ispezioni e, subito a monte del recapito finale, di idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.

Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni, e deve prevedere un sifone a perfetta chiusura idraulica.

La rete di scarico dei pluviali e la rete di raccolta delle acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse.

### *Art. 93. Locali per il deposito dei rifiuti domestici*

Ferme restando le disposizioni dettate dalle leggi speciali vigenti in materia di rifiuti, la raccolta dei rifiuti domestici dovrà avvenire in conformità ai criteri disposti dal Regolamento comunale di nettezza urbana.

In tutti gli edifici composti da più di 4 unità immobiliari, deve essere ricavato idoneo locale per il deposito dei rifiuti solidi urbani da realizzare conformemente alle caratteristiche dimensionali prescritte dal vigente Regolamento d'Igiene e alle seguenti disposizioni:

- superficie adeguata tale da permettere ad una persona adulta un agevole lavoro connesso con la raccolta e sistemazione delle immondizie e la movimentazione dei restanti rifiuti differenziati e comunque aventi dimensione minima di mq 10,00 per immobili fino a 8 unità immobiliari, incrementati di mq 1 per ogni unità immobiliare supplementare;
- altezza minima interna di m. 2,10 e porta metallica a tenuta di larghezza minima di m. 0,90;
- pavimento e pareti rivestite con materiali lisci, facilmente lavabili e per un'altezza minima di m. 1,80;
- se ubicati all'esterno dell'edificio devono poggiare su platea liscia e lavabile, essere muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata e distare il più possibile da finestre e balconi;
- se inclusi nell'edificio devono essere dotati di apposita canna di esalazione sfociente sopra il manto di copertura;
- presenza di una presa d'acqua, con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari sifonati per l'acqua di lavaggio.

Il locale deposito dei rifiuti deve, in ogni caso, avere superficie sufficiente, per la raccolta differenziata e il recupero di materiale riciclabile (carta, vetro, metalli, ecc.), conformemente alle caratteristiche fissate nel vigente Regolamento d'Igiene.

### *Art. 94. Caratteristiche dimensionali degli alloggi*

Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare.

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera, a secondo che lo spazio sia separato in modo fisso o meno.

In considerazione della permanenza delle persone e in relazione agli specifici usi, in ogni alloggio a pianta fissa si distinguono:

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

I locali di abitazione, i locali accessori e di servizio devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o, nel caso di comprovata impossibilità nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Ogni alloggio deve essere dotato almeno di una camera da letto, di una stanza di soggiorno-pranzo, di un bagno e di una cucina o posto di cottura.

In ogni alloggio a pianta fissa deve essere assicurata una superficie utile abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14,00, per i primi quattro abitanti ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.

Nel caso in cui l'alloggio sia realizzato con pianta libera, deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 25,00 per la prima persona e mq 10,00 per ogni successiva persona. Nel caso di alloggi con pianta libera è comunque obbligatorio realizzare idonea delimitazione fissa per l'isolamento del servizio igienico e del relativo antibagno.

### *Art. 95. Superfici minime dei locali*

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona, di mq 14,00 se per due persone, di mq. 21,00 se per tre persone; in ogni caso il lato minore del locale non può essere inferiore a m. 2,50.

La superficie dell'eventuale cabina-armadio può essere ricompresa nella determinazione della superficie minima di cui sopra, fino alla concorrenza massima del 20% della superficie della stanza da letto cui accede.

Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14,00; nel caso di posto di cottura integrato al locale soggiorno, la superficie minima deve essere aumentata di mq. 3,00.

La cucina deve avere superficie minima pari a mq. 8,00 con lato minore non inferiore a m. 1,80.

Il posto cottura deve avere superficie minima di mq. 3,00, con lato minore non inferiore a m. 1,20.

Il bagno costituente il primo servizio, deve avere dimensione minima, escluso l'eventuale antibagno, di mq. 4,00 con lato minore non inferiore a m 1,50; gli eventuali ulteriori bagni e servizi igienici dovranno avere dimensione minima di mq. 2,00 con lato minore non inferiore a m 1,20.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

### *Art. 96. Altezze minime dei locali*

L'altezza netta media interna dei locali di abitazione non deve essere inferiore a m. 2,70 riducibile a m. 2,40 per i locali accessori e di servizio così come definiti al precedente articolo 56.

In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non potrà essere inferiore a m. 2,10, ferme restando le disposizioni speciali dettate dalla Legge Regionale 15 luglio 1996 n. 15 e successive modificazioni e integrazioni.

L'altezza netta media interna può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli e le cabine armadio; l'altezza netta minima di tali spazi non potrà essere inferiore a m. 1,80.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi sopra prescritti in relazione all'uso dei locali, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e potranno essere utilizzati unicamente come ripostiglio.

Ai fini del calcolo delle altezze nette medie interne, ferme restando le altezze minime, non concorrono i ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti tecnologici, purchè le proiezioni delle relative controsoffittature e/o delle relative canalizzazioni non superino il 10% della superficie di pavimento netta del locale.

### *Art. 97. Cucine e spazi di cottura*

Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti generali, devono avere pavimenti e pareti perimetrali, queste ultime per un'altezza minima di m.1,80, con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.

Le cucine e gli spazi cottura devono avere una dotazione minima di impianti ed attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, idonea attrezzatura per la cottura e il riscaldamento dei cibi.

Devono essere, altresì, dotati di idoneo sistema aspirante, collocato direttamente sopra ad ogni punto di cottura, per la captazione e l'allontanamento dei vapori, dei gas e degli odori.

### *Art. 98. Bagni e servizi igienici*

La dotazione minima del bagno è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno; gli spazi non aventi la dotazione completa di cui sopra sono considerati servizi igienici.

I bagni e i servizi igienici devono essere separati con delimitazioni fisse a tutt'altezza da ogni altro locale.

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

I bagni e i servizi igienici devono essere convenientemente disimpegnati dagli altri locali di abitazione; in particolare devono avere accesso da apposito vano, corridoio o disimpegno delimitato da serramenti; nel caso in cui abbiano accesso direttamente da locali di abitazione devono essere muniti di idoneo antibagno, delimitato da serramenti, della dimensione minima di mq. 1,00. Non è in ogni caso consentito l'accesso a bagni o servizi igienici, anche se disimpegnato da antibagno, attraverso il locale cucina.

Per secondi bagni o servizi igienici, è consentito l'accesso diretto dalla camera da letto.

### *Art. 99. Soppalchi*

L'altezza netta minima interna degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2,10.; almeno la medesima altezza netta minima deve essere garantita tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. Affinchè possano concorrere alla determinazione della superficie minima degli alloggi, la parte soprastante o sottostante dei soppalchi deve avere, comunque, le altezze minime prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Il collegamento della superficie soprastante il soppalco deve avvenire con scala avente le caratteristiche minime delle scale secondarie di cui al vigente Regolamento Locale d'Igiene.

La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale cui accedono. Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia maggiore di m. 2,40, la superficie dei soppalchi potrà essere pari alla metà di quella del locale cui accedono.

La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

### *Art. 100. Ventilazione naturale*

Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire pericolo per il benessere e la salute umana. Al fine di perseguire idonee condizioni di qualità dell'aria, l'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente, in relazione al tipo ed al numero di ricambi attuabili e alle differenti tipologie di apertura degli infissi, per ottenere adeguati requisiti di salubrità.

Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa stessa.

L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate secondo le modalità della specifica normativa tecnica vigente, in relazione anche alla eventuale necessità di assicurare la regolarità del processo di combustione negli ambienti in cui sono installati impianti o apparecchi a fiamma libera.

L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/10 della superficie utile del pavimento per i locali di abitazione e i locali accessori. Al fine della verifica della areazione sussidiaria, le parti apribili dei serramenti devono essere misurata in luce architettonica (computata convenzionalmente al lordo dei telai); possono essere computate le porte di accesso alle unità immobiliari, purché dotate di adeguate parti apribili e purché siano a contatto diretto con l'esterno. Ferme restando le specifiche normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e in materia di sicurezza, l'apertura dei serramenti deve essere facilmente attivabile da persona in posizione eretta; l'eventuale comando automatizzato che le attivi, deve essere facilmente manovrabile da persona in posizione seduta.

Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato, purché vengano adottate idonee soluzioni alternative nei seguenti casi:

- negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- per gli alloggi aventi superficie utile abitabile inferiore a mq 40.

### *Art. 101. Ventilazione attivata*

In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigente, nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora, in caso di aerazione discontinua.

### Art. 102. Illuminazione naturale

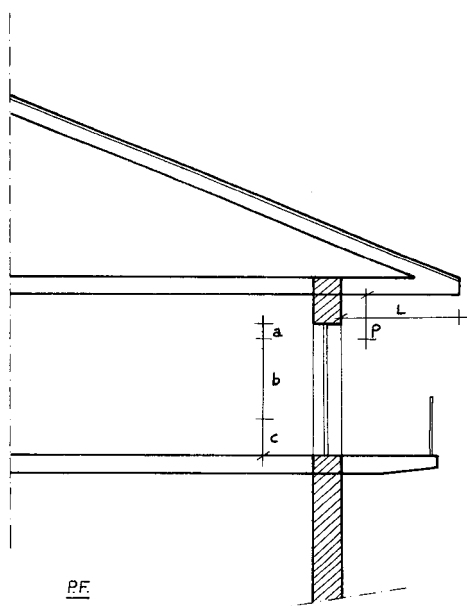
Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare l'ottimizzazione dell'uso della illuminazione naturale.

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

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

La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie di pavimento utile del locale abitativo.

Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (computata convenzionalmente al lordo dei telai), detratta la eventuale porzione inferiore posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento finito del locale e detratta l'eventuale porzione superiore coperta da sporgenze, aggetti, coperture ecc... maggiori di m. 1,20, secondo le specifiche del seguente schema esplicativo.



#### Legenda

- L** = lunghezza dell'aggetto superiore
- p** = proiezione dell'aggetto =  $L/2$ . Si calcola per  $L$  maggiore di m. 1,20
- a** = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti della aeroilluminazione
- b** = superficie utile agli effetti dell'aeroilluminazione
- c** = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione ( $c = m. 0,60$ )

La superficie finestrata utile è data da:  **$b + 1/3$  di  $a$** .

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

Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate di cui sopra, 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; in tale caso, non potranno concorrere in misura maggiore del 30% del requisito minimo dell'illuminazione.

Nei locali aventi una profondità compresa tra 2,5 volte e 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento finito, la superficie illuminante utile deve essere proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie utile del pavimento

Nel caso di abitazioni a pianta libera, deve essere garantito il regolamentare rapporto illuminante per l'intera superficie.

Sono ammesse anche soluzioni alternative finalizzate a favorire l'utilizzo della luce naturale attraverso sistemi e accorgimenti architettonici e tecnologici di trasporto, riflessione e diffusione della luce naturale, nel rispetto della specifica disciplina disposta dal vigente Regolamento d'Igiene

#### *Art. 103. Illuminazione artificiale*

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

Possono usufruire di sola illuminazione artificiale i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, i ripostigli, i guardaroba, le lavanderie, gli spazi destinati a disimpegno, i locali non destinati alla presenza di persone, i locali destinati ad uffici, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli.

#### *Art. 104. Controllo del soleggiamento*

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

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

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

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

#### *Art. 105. Canne fumarie, canne di aerazione e di esalazione*

Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata di almeno un canna di esalazione e di una canna fumaria; nel caso di presenza di impianti per il riscaldamento autonomo o per la produzione di acqua calda, funzionanti con combustibile gassoso o liquido e comunque qualora sia prevista la presenza di apparecchi e impianti di combustione, anche nelle unità a destinazione diversa dalla residenza deve essere prevista idonea canna fumaria.

Le canne devono essere progettate e realizzate in modo a impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.

Le canne devono essere indipendenti e sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo.

I camini, le canne e i condotti di collegamento dovranno essere dimensionati conformemente alle specifiche normative tecniche vigenti in materia.

#### *Art. 106. Installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari*

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari è assoggetta all'osservanza del vigente Regolamento comunale in materia.

### *Art. 107. Comfort igrotermico*

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente, nel rispetto delle disposizioni di cui alle vigenti norme in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici.

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

Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

### *Art. 108. Comfort acustico*

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. In particolare, gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità, si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.

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

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui al Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e di cui alla Legge 26 ottobre 1995 n. 447.

### *Art. 109. Uso razionale delle risorse idriche*

Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da perseguire il migliore utilizzo delle risorse idriche mediante sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche e di riduzione del consumo di acqua potabile proveniente da falde sotterranee.

Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di impianto idrico dotato di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile, quali ad esempio, erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, addolcitori acqua potabile, ecc... Negli edifici condominiali è prescritta l'applicazione di contatori volumetrici per la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, per indurre comportamenti corretti di risparmio e razionalizzazione dei consumi.

Devono essere perseguiti usi compatibili delle acque meteoriche: risciacquo w.c., lavaggio automezzi, lavaggio spazi esterni, sistema antincendio, innaffio giardini, ecc...

A tale fine è sempre ammessa, anche in deroga ai parametri di edificabilità previsti dai vigenti strumenti e regolamenti comunali e con l'osservanza delle sole disposizioni di cui al Capo I del presente Titolo, la realizzazione di sistemi di captazione, depurazione e stoccaggio delle acque meteoriche, con dispositivi di esclusione della cosiddetta acqua di prima pioggia.

### *Art. 110. Requisiti di sicurezza delle costruzioni*

La realizzazione degli edifici dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica e stabilità, sicurezza in caso di incendio stabiliti dalla norme di settore vigenti in materia.

Per quanto concerne la stabilità, gli edifici deve essere concepiti e costruiti in modo tale che le azioni cui può essere sottoposto durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino: il crollo dell'intero edificio o di una sua parte; deformazioni e fessurazioni di importanza inammissibile; danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature, in seguito a deformazione degli elementi portanti; danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

Per quanto concerne la sicurezza in caso d'incendio, l'edificio deve essere concepito e costruito in modo che la capacità portante dell'edificio sia garantita per un periodo di tempo determinato; la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate; la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata; gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti; sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

### *Art. 111. Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione*

Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:

- sviluppo di gas tossici;
- presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
- emissione di radiazioni pericolose;
- inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
- difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
- formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.

I materiali di costruzione degli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, etc.) e gli impianti di fornitura servizi, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche, ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto, o per impregnazione d'acqua.

In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc...) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

Deve essere comunque segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e/o bonifica in un eventuale successivo intervento di ristrutturazione o demolizione.



## TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### *Art. 112. Interventi edilizi interessanti immobili oggetto di condono edilizio*

Per gli immobili sanati ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e della legge 23 dicembre 1994 n. 724, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per gli immobili di cui al primo comma che risultano conformi alle norme urbanistiche e ai regolamenti vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla specifiche prescrizioni del vigente PRG.

### *Art. 113. Interventi urgenti*

Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.

In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori alla competente struttura comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.

Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

### *Art. 114. Interventi per manufatti provvisori*

Gli interventi volti a insediare manufatti provvisori non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie e attive, comunque, per un periodo non superiore a otto mesi nell'arco temporale di un anno, sono a soggetti ad autorizzazione edilizia.

I manufatti oggetto dell'intervento devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con l'ambiente circostante;
2. devono soddisfare le condizioni di sicurezza e di igiene previsti dalla normativa vigente in materia in relazione all'uso cui sono destinati;
3. non devono comportare pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale;
4. non possono essere insediati su aree assoggettate a tutela paesistica e, fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalla Legge Regionale 7 giugno 1980 n. 93, in zone agricole;
5. devono osservare le disposizioni inerenti le distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi, dagli spazi pubblici e in materia di distanze tra costruzioni.

L'atto abilitativo di cui al primo comma può essere emesso soltanto ai soggetti che siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la scadenza indicata

nell'autorizzazione, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio, in caso di eventuale inadempienza. A tale fine il richiedente deve presentare idonea fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

L'istanza per l'ottenimento dell'atto abilitativi dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

L'atto abilitativi di cui al presente articolo non sostituisce, nè la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche nè gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti nè all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale, insediamento per cui non è necessario alcun provvedimento in materia edilizia.

### *Art. 115. Violazioni del Regolamento e sanzioni*

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, 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.

### *Art. 116. Entrata in vigore*

Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.

Alle istanze presentate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, si applica la normativa vigente alla data della loro presentazione.

*Allegato 1 - Guida tecnica agli interventi sull'edilizia storica*