

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I

Riferimenti normativi e principi

Art. 1 – *Oggetto*

1. Il Comune di Santa Maria della Versa, in forza della propria autonomia normativa e sulla base della legislazione nazionale e regionale vigente, col presente Regolamento Edilizio disciplina le caratteristiche degli edifici e le loro pertinenze, le destinazioni d'uso degli stessi, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

Art. 2 – *Riferimenti normativi*

1. Il Regolamento Edilizio è redatto sulla base delle disposizioni contenute nella Parte II della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del Territorio.
2. Il Regolamento Edilizio viene pertanto approvato in conformità dei contenuti di cui agli articoli 28 e 29 della suddetta L.R., previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte delle autorità competenti.

Art. 3 – *Principi*

1. Nello svolgimento dei suoi compiti, nell'esercizio delle sue attribuzioni urbanistiche ed edilizie e nell'articolazione della sua organizzazione, il Comune di Santa Maria della Versa si ispira al principio della separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.
2. Le norme del presente Regolamento si ispirano all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato, definiscono le caratteristiche degli edifici e degli spazi scoperti per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano.
3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani urbanistici approvati dall'ente locale, spetta all'Amministrazione Comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano conformi ai piani ed alle norme vigenti e vigilando sull'osservanza delle prescrizioni.

TITOLO II

Modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie – Termini e modalità per il rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio di attività – Altri provvedimenti edilizi – Semplificazione degli atti – Sanzioni

CAPITOLO I

Provvedimenti abilitativi

Sezione I – Permesso di costruire

Art. 4 – *Soggetti aventi titolo a presentare istanza di permesso di costruire*

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 40 del presente Regolamento.
2. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario (nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
 - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento, pur avvenendo su parti private, interessa l'esterno del fabbricato;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura che deve essere presentata in copia;
 - e) il rappresentante legale del proprietario; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'articolo 986 del Codice Civile;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la L. 3 maggio 1982, n. 203;
 - m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - o) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - p) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - q) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - r) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - s) colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'articolo 700 C.P.C.;
 - t) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
3. I soggetti legittimati a presentare istanze per il permesso di costruire, oppure a presentare denuncia di inizio attività (DIA), sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i

pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 21 del presente Regolamento.

Art. 5 – Domanda di permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire, redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale e indirizzata allo Sportello Unico per l'edilizia, deve contenere tutti i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con relativo codice fiscale, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, E-mail;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento; l'inesistenza di vincoli deve essere attestata con apposita dichiarazione;
 - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.

Art. 6 – Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento della proprietà dell'immobile, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il permesso di costruire sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta allo Sportello Unico per l'edilizia, la domanda di nuova intestazione (voltura), allegando copia (con indicazione o in via di autocertificazione) dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della denuncia di inizio attività.
3. La voltura è un atto dovuto dall'Amministrazione Comunale, la quale deve compiere unicamente la verifica della mutata titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto abilitativo.
4. Il trasferimento della titolarità dell'atto, anche a favore di più soggetti, non comporta la divisione dei relativi atti amministrativi.

Art. 7 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di permesso di costruire

1. A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati, oltre agli elaborati di progetto redatti secondo quanto disposto dai successivi articoli 43-44-45-46-47 del presente Regolamento, la seguente documentazione:
 - a) attestazione concernente il titolo di legittimazione alla presentazione della pratica; l'atto di proprietà dell'immobile dovrà essere prodotto qualora dallo stesso emergano vincoli, servitù o quant'altro utile per l'istruttoria della pratica;
 - b) dichiarazione di delega e di assenso della proprietà nel caso in cui il richiedente sia soggetto diverso dal proprietario;
 - c) qualora l'intervento sia esteso alle parti comuni degli edifici (es. facciate, tetti, cortili, ecc.) o a porzioni di proprietà privata (es. finestre, balconi, giardini esclusivi, ecc.) che

interessano comunque l'esterno del fabbricato, dovrà essere prodotta una dichiarazione dell'amministratore pro-tempore che attesti l'intervenuta approvazione da parte dell'assemblea condominiale regolarmente costituita e con le maggioranze previste dal Codice Civile; sono fatti salvi i casi di urgenza previsti dalla normativa vigente; in caso di interventi sulle parti comuni di edifici privi di amministratore, la dichiarazione di approvazione deve essere resa da tutti i proprietari;

- d) atti di assenso da parte di terzi per interventi in deroga allo strumento urbanistico comunale nei casi ammessi o in deroga alle norme di Codice Civile nei casi ammessi (es. atti di assenso da parte di proprietari dei fondi confinanti per aperture di vedute su fondi di terzi a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal Codice Civile, o per aggravio delle servitù di terzi a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal Codice Civile, o per aggravio delle servitù di veduta già esistenti quali aperture di nuove finestre);
- e) ricevuta del versamento diritti A.S.L. (per tutti gli interventi che necessitano di parere igienico-sanitario); in alternativa, può essere prodotta un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- f) estratto di mappa catastale con evidenziati i mappali interessati dall'intervento;
- g) estratto della tavola dello strumento urbanistico comunale vigente e di quello eventualmente adottato con evidenziata l'area di intervento; estratto della documentazione urbanistica relativa all'eventuale piano attuativo;

In relazione al tipo di richiesta dovrà essere presentata anche la seguente documentazione:

- dichiarazione comprovante l'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola (art. 60 L.R. n. 11 marzo 2005, n. 12);
- certificazione, dell'organo tecnico competente per territorio, attestante, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'azienda agricola (art. 60 L.R. n. 11 marzo 2005, n. 12);
- schema di impegno per il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola (art. 60 L.R. n. 11 marzo 2005, n. 12);
- documentazione ai fini della richiesta di autorizzazione paesistica di cui all'articolo 146 D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (e Parte II, Titolo V, L.R. 11 marzo 2005, n. 12);
- nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- nulla-osta preventivo dei Vigili del Fuoco;
- scheda edificio per il calcolo del contributo proporzionale al costo di costruzione e relative tabelle dimostrative delle varie superfici;
- computo metrico estimativo e/o domanda per applicazione dell'art. 44, commi 8 e 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- documentazione relativa all'eliminazione delle barriere architettoniche relativa al D.M. 14.06.1989, n. 236;
- dichiarazione del progettista sulla conformità al titolo III del Regolamento Locale d'Igiene;
- relazione geotecnica ai sensi del D.M. LL.PP. 11.03.1988 e dello strumento urbanistico comunale;
- autorizzazioni e nulla-osta di eventuali enti sovracomunali, se dovuti, ai sensi delle relative disposizioni;
- eventuale impegnativa per deroga alle distanze dai confini prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- documentazione sull'impatto acustico D.P.C.M. 01.03.1991 e D.P.C.M. del 5/12/1997;
- autorizzazione regionale per installazione impianti di carburante;
- scheda "ISTAT";
- assenso scritto del proprietario e/o amministratore del condominio per opere da eseguire sulle parti comuni;
- documentazione fotografica a colori;

Art. 8 – Presentazione dell'istanza di permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata allo Sportello Unico per l'edilizia, corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente Regolamento e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. In caso di presentazione diretta, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza con l'indicazione:
 - del protocollo d'ingresso;
 - delle indicazioni previste dal successivo art. 9, comma 2 del presente Regolamento.
3. Ogni istanza deve concernere un unico permesso di costruire.
4. L'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

Art. 9 – Responsabile del procedimento

1. Lo Sportello Unico per l'edilizia comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e l'avvio del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della L 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.. In caso di presentazione personale all'ufficio competente, la ricevuta di cui al precedente art. 8, comma 2, del presente Regolamento sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) la data entro la quale deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione;
 - e) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
3. In tutti i casi in cui il responsabile del procedimento ed il soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento e/o il responsabile della struttura organizzativa si identificano nella stessa persona fisica, tutti gli atti e le fasi previste nel presente Regolamento che presuppongono, invece, una diversità di persone, non devono essere posti in essere.

Art. 10 – Fase istruttoria del permesso di costruire

1. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria esaminando l'istanza presentata, i documenti e gli elaborati ad essa allegati e acquisendo, avvalendosi dello Sportello Unico per l'edilizia, i pareri prescritti dagli uffici comunali e, ove previsto, della Commissione Edilizia e della Commissione per il paesaggio,

- se istituita, nonché i pareri di cui al successivo articolo 57, comma 4, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
2. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.
 3. Il termine di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora il soggetto richiedente il permesso di costruire non presenti la necessaria documentazione entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
 4. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al successivo art. 57 comma 4 del presente Regolamento, lo Sportello Unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali si applica l'art. 25 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
 5. Il provvedimento finale è adottato dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 1, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 4. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
 6. In caso di progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione dal responsabile del procedimento da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, i termini di cui ai commi 1 e 3 possono essere raddoppiati.
 7. L'integrazione documentale di cui al comma 3 può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza, come indicati analiticamente al precedente art. 7 del presente Regolamento.
 8. 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 predisponde una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
 9. La relazione di cui al precedente comma 8 deve contenere:
 - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
 10. La relazione di cui al precedente comma 8 può essere divisa in tre parti:

- a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
 - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo le eventuali difformità.
11. La relazione deve concludersi con la formulazione di una "motivata proposta" al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.
12. Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Commissione Edilizia andrà predisposta, comunque, la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

Art. 11 – Fase decisionale del permesso di costruire

1. Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di costruzione, laddove previsto, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'istruttoria ovvero dall'esito della Conferenza dei servizi di cui al precedente art. 10 comma 4 del presente Regolamento, emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di permesso di costruire. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 13 del presente Regolamento, invitandoli a versare al Comune entro trenta giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento abilitativo, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto.
2. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento il calcolo del contributo di costruzione.
3. La consegna o la notifica del permesso di costruire deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione, comunque entro sei mesi dalla data di notifica dell'avviso di rilascio.
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di permesso di costruire, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

Art. 12 – Provvedimento finale del permesso di costruire

1. Il provvedimento di permesso di costruire deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante, (con riferimento all'allegato A al presente Regolamento).
 - b) le generalità, il codice fiscale del soggetto che ha presentato istanza di permesso di costruire, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - c) nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
 - d) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - e) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - f) gli estremi della richiesta di permesso di costruire;

- g) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - h) la data del parere della Commissione Edilizia e dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio, se istituita;
 - i) l'ammontare dei contributi di costruzione, se dovuti;
 - j) eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - l) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 6 della L. 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni e integrazioni;
 - m) la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'articolo 3 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
 - n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori, sulla base del successivo art. 36 del presente Regolamento.
2. Il provvedimento finale di reiezione dovrà contenere congrua e dettagliata motivazione, con l'indicazione delle norme di legge, del presente Regolamento o delle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale che si intendono non rispettate.

Art. 13 – Comunicazione ed efficacia del provvedimento

1. Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione del permesso di costruire o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il richiedente, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di permesso di costruire, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver provveduto al pagamento contributi di costruzione, e secondo quanto riportato al successivo art. 15 del presente Regolamento.
3. La sua validità è subordinata all'effettivo inizio dei lavori ed alla loro ultimazione nei termini di cui al successivo art. 36 del presente Regolamento.
4. Si specifica che, decorsi i termini, sia il permesso di costruire che la denuncia di inizio attività decadono di diritto per la parte non eseguita.
5. La validità del provvedimento abilitativo originario oltre il termine di cui sopra potrà essere disposta solo nei casi previsti dalla normativa vigente, previa richiesta di proroga da effettuarsi prima della scadenza dei termini per l'ultimazione dei lavori di cui al provvedimento originario.
6. Nei casi di cui ai commi 3 e 4, potrà essere richiesto un nuovo provvedimento per l'ultimazione dei lavori non tempestivamente eseguiti.
7. Gli atti abilitativi sono sempre rilasciati salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche qualora il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo; lo stesso dicasi per gli interventi approvati con silenzio-assenso.
8. L'atto abilitativo può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettato a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia del provvedimento.
9. Gli interventi soggetti a pianificazione attuativa potranno prevedere una tempistica differente rispetto a quella indicata al successivo art. 36 del presente Regolamento; detti termini saranno indicati nella relativa convenzione urbanistica, sia per le opere di urbanizzazione che per gli edifici.

Art. 14 – Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di permesso di costruire acquista efficacia una volta pubblicato all'albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi di costruzione.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Art. 15 – Documentazione per il ritiro dell'atto abilitativo

1. In relazione alla tipologia dell'intervento, per il ritiro dell'atto abilitativo (o al momento della presentazione della denuncia di inizio attività) occorre presentare la seguente documentazione:
 - a) documentazione in materia di sicurezza degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e s.m.i. (progetto degli stessi o dichiarazione di esenzione dall'obbligo di progettazione);
 - b) comunicazione del nominativo del direttore dei lavori e dell'assuntore degli stessi, con relativa nota di accettazione; l'esecuzione dei lavori in economia da parte del richiedente (che, in ogni caso deve dichiararsi quale "impresa esecutrice") è ammessa unicamente per quelle opere di modesta entità escluse dall'obbligo degli adempimenti di cui al D. Lgs. n. 494/96 e s.m.i.;
 - c) prova dell'avvenuta presentazione della pratica al comando provinciale dei VV.F. con dichiarazione redatta circa la conformità degli elaborati presentati in Comune per il permesso di costruire a quelli inoltrati per il nulla osta dei VV.F., qualora il richiedente non si avvalga della procedura prevista dal successivo art. 57 comma 4 del presente Regolamento; verrà presentata, in alternativa, dichiarazione del progettista attestante che l'opera non è soggetta al nulla osta dei VV.F.
 - d) scheda ISTAT (per nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi);
 - e) ricevuta versamento diritti di segreteria;
 - f) ricevuta versamento contributo di costruzione;
 - g) ogni altra documentazione riportata sull'avviso di rilascio.
2. Il mancato ritiro dell'atto abilitativo comporta l'inefficacia dello stesso.

Sezione II – Denuncia di inizio attività (DIA)

Art. 16 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di DIA

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Comune denuncia di inizio attività (DIA), fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinati dagli articoli 59 e 60 Parte II, Titolo III della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. I soggetti aventi titolo a presentare istanza di denuncia di inizio attività corrispondono a quelli elencati al precedente art. 4 del presente Regolamento, con le limitazioni di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, è data facoltà all'interessato di presentare denuncia di inizio attività per varianti che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 17 – Modalità di presentazione della DIA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista abilitato, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la DIA in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella DIA stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con relativo codice fiscale, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, E-mail;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione :
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento. L'inesistenza di vincoli deve essere attestata con apposita dichiarazione;
 - e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
 - f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il professionista dovrà, nella relazione e negli elaborati progettuali, descrivere in modo analitico le opere oggetto della DIA, ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Art. 18 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di DIA

1. Alle istanze di denunce di inizio attività deve essere allegata la documentazione come indicata ai successivi articoli 43-44-45-46-47 del presente Regolamento.
2. Il titolo legittimante l'istanza può essere oggetto di autocertificazione.

Art. 19 – Documenti integrativi da allegare alle istanze di DIA

1. La richiesta di denuncia di inizio attività deve essere presentata in carta semplice presso lo Sportello Unico per l'edilizia, e deve contenere la seguente documentazione:
 - relazione asseverata da tecnico abilitato;
 - elaborati progettuali (vedi permesso di costruire);
 - nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il Comune di richiedere le eventuali integrazioni; la quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione;
 - ricevuta pagamento diritti di segreteria.
2. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della

- denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
3. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dallo strumento urbanistico comunale, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.
 4. La realizzazione degli interventi, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 .
 5. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. Il termine di trenta giorni di cui all'art. 17 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
 6. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al precedente art. 17 del presente Regolamento decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Art. 20 – Fase istruttoria ed efficacia della DIA

1. Per la denuncia di inizio attività non è previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite; pertanto, l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della denuncia di inizio attività.
2. Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:
 - verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
 - accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dal precedente art. 16 del presente Regolamento;
 - verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
3. Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
4. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 3, il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
5. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al Comune.
6. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Sezione III – Autorizzazione paesaggistica

Art. 21 – Soggetti aventi titolo a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede l'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, i proprietari, i possessori o detentori a qualsiasi titolo dei seguenti beni che si intende trasformare: a) oggetto degli atti e dei provvedimenti elencati all'art. 157 del predetto D. Lgs; b) oggetto di proposta formulata ai sensi degli articoli 138 e 141 del predetto D. Lgs; c) tutelati ai sensi dell'art. 142 del predetto D. Lgs., ovvero sottoposti a tutela delle disposizioni del piano paesaggistico.
2. In conformità a quanto disposto dall'articolo 25 del R.D. 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi.

Art. 22 – Contenuti dell'istanza di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi dell'articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) generalità del progettista, con relativo codice fiscale, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, E-mail;
 - e) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);
 - f) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex articolo 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 oppure ex articolo 32 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - g) solo nel caso di nuova costruzione, sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti ed i proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Art. 23 – Documenti da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica

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

Art. 24 – Fase istruttoria dell’ autorizzazione paesaggistica

1. L’ autorizzazione paesaggistica è rilasciata o negata dagli enti competenti nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della relativa istanza, decorso inutilmente il quale gli interessati, entro i successivi trenta giorni, possono presentare istanza di autorizzazione alla competente Soprintendenza, dandone comunicazione all’ amministrazione competente, ai sensi del comma 4 dell’ articolo 159 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. L’ autorizzazione di cui al comma 1 costituisce atto distinto e presupposto del provvedimento abilitativo edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.
3. Il termine di cui al comma 1 può essere sospeso per una sola volta esclusivamente per richiedere l’ integrazione della documentazione prodotta, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 4; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
4. Successivamente alla presentazione dell’ istanza, il responsabile del procedimento:
 - verifica la presenza dell’ autocertificazione relativa al 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;
 - predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l’ emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - chiede al responsabile dello Sportello Unico per l’ edilizia di convocare la Commissione Edilizia mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima;
 - qualora sia istituita la Commissione per il paesaggio di cui al Titolo X del presente Regolamento, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale spetta alla Commissione stessa.
5. La relazione di cui al comma precedente deve essere depositata prima della relativa discussione della Commissione Edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
6. La Commissione Edilizia o, se istituita, la Commissione per il paesaggio, può convocare il progettista e colui che ha presentato l’ istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

Art. 25 – Fase decisionale dell’ autorizzazione paesaggistica

1. Una volta acquisiti i pareri della Commissione Edilizia e, se istituita, della Commissione per il paesaggio, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione Edilizia, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale della Commissione per il paesaggio e la relazione, le tavole progettuali concernenti l’ intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l’ esercizio del relativo controllo.
3. Secondo quanto previsto dai “Criteri per l’ esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali” di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997, il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l’ istanza e pubblicato per non meno di quindici giorni consecutivi all’ albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.

Art. 26 – Interventi sostitutivi in caso di inerzia o di ritardi nell’ irrogazione delle sanzioni

1. Nel caso di accertata inerzia del Comune nell'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 167 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, la Provincia, a seguito di specifica istanza e qualora accerti la sussistenza di un danno ai valori paesaggistici tutelati, interviene in via sostitutiva irrogando la sanzione stessa.
2. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 1, chiunque abbia interesse, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al Comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
3. Ad avvenuta infruttuosa decorrenza del termine previsto dal comma 2, è data facoltà all'interessato di inoltrare al dirigente della competente struttura provinciale, istanza per l'esercizio del potere sostitutivo. Il dirigente effettua gli accertamenti necessari in ordine alla sussistenza o meno di un danno ai valori paesaggistici tutelati. Dell'avvenuto accertamento del danno ai valori paesaggistici tutelati, il dirigente della competente struttura provinciale, dà immediata comunicazione al Comune, al titolare dell'autorizzazione paesaggistica, ove rilasciata, al proprietario della costruzione e al progettista affinché gli stessi possano presentare le relative controdeduzioni entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.
4. Trascorso il termine di cui al comma 3, il dirigente della competente struttura provinciale, valuta le controindicazioni pervenute in detto termine e, qualora risulti confermata la violazione dei valori paesaggistici tutelati, invita il Comune ad irrogare la sanzione entro i successivi trenta giorni.
5. Il Presidente della Giunta provinciale, o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni, nomina nei successivi trenta giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
6. Entro il termine di sessanta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, la sanzione stessa; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del Comune inadempiente.
7. Nel caso di accertata inerzia della Provincia nell'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 167 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il potere sostitutivo è comunque esercitato dalla Regione, secondo la procedura di cui ai commi da 1 a 6.

Sezione IV – Piani Attuativi

Art. 27 – *Soggetti aventi titolo a presentare istanza di proposta di piani attuativi*

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo di cui al comma precedente può essere presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso dei proprietari.
3. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
4. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'articolo 27 della L. 1 agosto 2002, n. 166, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore degli immobili interessati.

Art. 28 – *Contenuti dell'istanza di proposte di piani attuativi*

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata all'Amministrazione Comunale per il tramite dello Sportello Unico per l'edilizia, deve indicare:
 - a) generalità del proponente; 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 proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) generalità del progettista, con relativo codice fiscale, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza, del recapito telefonico, fax, E-mail;
 - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - g) indicazione di eventuali servitù presenti sui lotti interessati.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Art. 29 – Documenti da allegare alle istanze di piani attuativi

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

Art. 30 – Fase istruttoria dei piani attuativi e contenuti della convenzione

1. L'adozione del piano attuativo interviene entro novanta giorni dalla presentazione dello stesso al Comune per il tramite dello Sportello Unico per l'edilizia.
2. Il termine di novanta giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso il termine di cui al comma 1 decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dello Sportello Unico per l'edilizia al soggetto proponente; la conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette agli organi competenti per l'adozione delle deliberazioni relative, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano attuativo.
5. La convenzione stabilirà in particolare i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ove previste, in relazione alla tipologia dell'intervento, nonché le garanzie per la loro puntuale esecuzione e le penali per eventuali inadempienze.
6. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
 - c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
7. La convenzione di cui al comma 5 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni dalla stipula della stessa.

Art. 31 – Fase decisionale dei piani attuativi

1. Il piano attuativo o sua variante, conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale, è adottato con deliberazione della Giunta Comunale nei termini di cui al precedente art. 30 del presente Regolamento.
2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella Segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.
3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
4. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.
5. Fino all'adeguamento del P.R.G. vigente alle disposizioni di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12, possono essere redatti piani attuativi in variante allo strumento urbanistico generale sulla base dei contenuti dell'art. 2 comma 2 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23; in questi casi si applica la procedura prevista dall'art. 3 della predetta L.R. 23/1997.
6. A seguito dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale alle disposizioni di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12, qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti dello strumento urbanistico comunale, dopo l'adozione da parte della Giunta comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
7. L'infruttuosa decorrenza del termine posto dal comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

8. Il potere d'intervento sostitutivo è esercitato dalla Provincia.
9. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al Comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
10. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; il dirigente provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il Comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che si intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
11. Il Presidente della Giunta provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'articolo 31 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12..
12. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del Comune inadempiente.
13. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 32 – Provvedimento finale relativo al procedimento per l'approvazione dei Piani attuativi

1. Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia comunica al proponente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di approvazione del Piano attuativo.
2. La presentazione dei provvedimenti abilitativi edilizi risulta in ogni caso subordinata alla stipula in atto pubblico della convenzione di cui al precedente art. 30 del presente Regolamento.

Sezione V– Varianti in corso d'opera

Art. 33 – Contenuti dell'istanza delle varianti in corso d'opera

1. Qualora nel corso dei lavori si intendano apportare modifiche al progetto assentito, dovrà essere presentata opportuna variante, presentando il progetto secondo le norme che regolano le istanze di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.
2. Negli elaborati a corredo dovrà essere indicato lo stato approvato, lo stato comparativo, lo stato di progetto.
3. Per le opere rientranti nella casistica di cui al precedente art. 16 del presente Regolamento, potrà essere presentata denuncia di inizio attività, anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Qualora l'ufficio competente per l'istruttoria accerti l'assenza dei requisiti di cui al precedente art. 16 del presente Regolamento, verranno applicate le procedure sanzionatorie previste per legge.
5. Non potranno in ogni caso essere assentite con denuncia di inizio attività varianti che comportino il mancato rispetto delle condizioni e prescrizioni di validità dell'atto originario.

Sezione VI – Variazioni essenziali e tolleranze di cantiere

Art. 34 – *Determinazione delle variazioni essenziali*

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:
 - a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
 - b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
 - per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
 - al 7,5 % da zero a mille metri cubi;
 - al 3 % dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
 - all'1,2 % dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;
 - per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
 - al 7,5 % da zero a quattrocento metri quadrati;
 - al 3 % dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
 - all'1,2 % dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
 - c) modifiche:
 - dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
 - delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
 - mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione riportata nell'Allegato A del presente Regolamento, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
 - violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.
2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 ed alla disciplina delle aree regionali protette.
3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

Art. 35 – *Determinazione delle tolleranze di cantiere*

1. Fatti salvi i diritti di terzi e nei limiti indicati dai precedenti commi, costituiscono tolleranze di cantiere gli scostamenti inferiori al 5% delle misure di progetto per misure lineari fino a m 4,00 e gli scostamenti inferiori al 3% per le misure lineari superiori a m 4,00.

Sezione VII – Inizio ed ultimazione dei lavori

Art. 36 – *Termine di inizio e ultimazione dei lavori*

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini seguenti:
 - a) per i permessi di costruire, un anno per l'inizio, fatta salva diversa prescrizione nell'atto abilitativo (non superiore ad un anno), decorrente dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del titolo abilitativo e tre anni per l'ultimazione, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, fatta salva diversa prescrizione nell'atto abilitativo (non superiore comunque a tre anni);
 - b) per denunce di inizio attività, tre anni per l'ultimazione decorrenti dalla data di efficacia della denuncia.
2. I termini per l'inizio e la fine dei lavori possono entrambi essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.
3. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, 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.
4. Il permesso di costruire deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente del Comune ai sensi della L. 5 novembre 1971, n. 1086.
5. I lavori non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di sessanta giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai beni architettonici e ambientali, del controllo di cui all'articolo 146 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 da parte della Soprintendenza stessa.
6. Qualora l'immobile sia oggetto di vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'amministrazione comunale, i termini di trenta giorni per la denuncia di inizio attività decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; se la tutela del vincolo non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole non sia allegato alla DIA o all'istanza del permesso di costruire, il competente ufficio convoca, ai sensi della vigente normativa, una conferenza dei servizi; il termine di trenta giorni per le denunce di inizio attività decorre dall'esito positivo della conferenza.
7. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
8. Il titolare di permesso di costruire deve presentare allo Sportello Unico per l'edilizia la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro cinque giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi, al fine di consentire il necessario controllo; per le denunce di inizio attività l'interessato è tenuto a comunicare allo Sportello Unico per l'edilizia la data di ultimazione dei lavori entro cinque giorni dall'ultimazione degli stessi.

Art. 37 – *Interventi non ultimati*

1. Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le sistemazioni esterne, le tinteggiature e le opere di sistemazione a verde ove previsto.
2. Ove l'opera oggetto di provvedimento edilizio non risulti ultimata (abitabile o agibile) nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della parte residua è classificato come l'intervento originario.
3. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o ristrutturazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato di manutenzione straordinaria soggetta a denuncia di inizio attività.

Sezione VIII– Autocertificazione ed asseverazione

Art. 38 – Autocertificazione

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

Art. 39 – Asseverazione

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente Regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998, n. VI/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. Si precisa che il termine "asseverazione" non significa "perizia giurata" e non implica la necessità di particolari riti procedurali; "asseverazione" significa attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto. Tale attestazione non può essere apodittica, ma deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità alle disposizioni legislative e/o regolamentari, nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.
3. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, dovrà sempre essere asseverata:
 - a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - b) la superficie delle aree da edificare;
 - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
 - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - e) i distacchi dagli edifici;
 - f) l'altezza dei fabbricati.

Sezione IX – Opere non soggette ad atto abilitativo

Art. 40 – Opere non soggette ad atto abilitativo

1. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;

- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
 - e) strutture temporanee di cantiere.
2. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Sezione X – Permesso di costruire in deroga

Art. 41 – *Permesso di costruire in deroga*

1. Il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione segue la procedura di cui al precedente art. 10 del presente Regolamento.
2. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dallo strumento urbanistico comunale e dai piani attuativi.
4. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6.
5. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.

Sezione XI – Opere temporanee

Art. 42 – *Opere temporanee*

1. Le opere temporanee, volte a soddisfare esigenze limitate nel tempo, e pertanto momentanee, transitorie, e prive dei caratteri di stabilità e di durata, sono subordinate a denuncia di inizio attività, fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 40 del presente Regolamento.
2. Il provvedimento dovrà contenere la data di cessazione dell'efficacia della denuncia di inizio attività, e pertanto, qualora le opere temporanee non fossero rimosse nel termine indicato, saranno ritenute abusive e perseguite con le ordinarie misure repressive.

CAPITOLO II

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

Art. 43 – *Modalità di rappresentazione grafica*

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente Regolamento, gli

elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.) che nella descrizione dei materiali impiegati.

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

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Art. 44 – Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala 1:200 o scala 1:500 estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti (con eventuale indicazione delle relative essenze);
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori dell'area o dell'edificio e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente (solo nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano).
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve

contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani ecc..
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esauriente, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

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

Art. 45 – *Documentazione tecnica*

1. Le richieste di permesso di costruire e la denuncia di inizio attività di cui al Titolo I Capitolo I del presente Regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del responsabile del procedimento.
2. Pertanto le prescrizioni relative agli elaborati tecnici ed ai contenuti della relazione tecnica, devono essere considerate indicative: il responsabile del procedimento potrà, a seconda dell'entità e dell'importanza dell'intervento proposto, valutare l'opportunità di richiedere ulteriore documentazione esplicativa dell'intervento stesso o accogliere pratiche con un numero ridotto di elaborati, a condizione che gli stessi siano sufficientemente esplicativi delle opere in progetto e idonei per le verifiche tecniche di cui al comma precedente.
3. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di tre copie, alla domanda di permesso di costruire e denuncia di inizio attività per interventi di costruzione di nuovi fabbricati, sopraelevazione, ristrutturazione, risanamento conservativo, ampliamento di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione, oltre a quelli già indicati al precedente art. 44 del presente Regolamento e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali, sono:
 - a) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti, delle distanze dai corsi d'acqua. Sulla medesima tavola (o nella relazione illustrativa di cui al successivo articolo) dovranno essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la loro verifica;
 - b) tavola grafica di progetto debitamente quotata, in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e all'importanza storico-architettonica dell'edificio) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura ed eventuali particolari costruttivi in scala di maggiore dettaglio. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori, ecc.. Dovranno essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
 - c) tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto per interventi sugli edifici esistenti in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e

- all'importanza storico-architettonica dell'edificio), sulla quale devono essere riportate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere;
- d) per interventi sugli edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o diversa in relazione all'ampiezza dell'intervento e all'importanza storico-architettonica dell'edificio) il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari tipologici;
 - e) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - f) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.). Tali indicazioni possono essere riportate direttamente nelle tavole di progetto;
 - g) schema, diametri e materiali della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e di eventuali cicli produttivi in scala 1:100 o 1:200, con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.) in scala di maggiore dettaglio.
 - h) eventuali particolari costruttivi e decorativi rappresentati nelle scale più opportune;
 - i) ogni altro elaborato grafico ritenuto necessario alla migliore comprensione del progetto;
 - j) fotografie a colori dell'area o edificio oggetto di intervento, con relativa planimetria atta ad individuare i punti di ripresa fotografica;
 - k) esame paesistico dei progetti di cui all'articolo 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
 - l) documentazione circa il progetto degli impianti ed opere relative alle fonti rinnovabili di energia, ai sensi dell'articolo 125 del D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380 e s.m.i.
 - m) relazione ed eventuali indagini di carattere geologico – geotecnico, come prescritto dallo Studio Geologico di corredo allo strumento urbanistico generale, ai sensi della Parte II Titolo II della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
4. Per gli interventi sugli edifici esistenti, gli elaborati di cui sopra (planimetria, piante, prospetti e sezioni), dovranno riportare la situazione esistente, quella di progetto e le sovrapposizioni, ove saranno colorate distintamente le parti in demolizione (giallo) e quelle di nuova realizzazione (rosso), essendo la colorazione degli elaborati metodo convenzionale per l'immediata comprensione di quanto oggetto di variante; eventuali opere evidenziate con colori diversi non saranno ritenute oggetto di richiesta di approvazione.
 5. Per le opere di urbanizzazione o altre opere oggetto di cessione, considerato che le stesse saranno acquisite al patrimonio comunale, gli interventi dovranno essere presentati sotto forma di progetto esecutivo, e cioè dotati di grado di dettaglio sufficiente al successivo collaudo ed alla successiva manutenzione e gestione dei manufatti; in ogni caso all'atto della consegna delle opere al Comune, l'operatore dovrà aver consegnato documentazione grafica e tecnica adeguata riportante fedelmente ed al dettaglio la soluzione realizzata.
 6. Documentazione necessaria ai fini del calcolo del contributo di costruzione (art. 43 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12):
 - tabella regionale redatta ai sensi del D.M. 5 maggio 1977, in applicazione alla L. n. 10/77 come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., relativa al contributo commisurato al costo di costruzione;
 - computo metrico estimativo (per interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione terziaria e per interventi di ristrutturazione su edifici di altre destinazioni).

1. Sulla base dei disposti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 “Approvazione Linee guida per l’esame paesistico dei progetti prevista dall’articolo 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n. 43749”, l’esame paesistico si applica a tutti i progetti che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi.
2. Il metodo proposto consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità paesistica del sito di intervento e, quindi, l’incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.
3. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.
4. Il percorso proposto conduce a verificare se il progetto contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento, se produca effetti non apprezzabili sull’immagine del territorio o, invece, possa arricchirla o impoverirla, se crei nuovi valori paesistici, o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti.
5. I soggetti coinvolti nella procedura dell’esame paesistico dei progetti fanno riferimento al proponente – progettista e all’amministrazione pubblica competente per l’approvazione.
6. Il progettista:
 - a) contestualmente all’elaborazione del progetto, tiene conto della sensibilità paesistica del sito (eventualmente predeterminata dall’Amministrazione Comunale e contenuta nelle tavole prescrittive dello strumento urbanistico) e determina il grado di incidenza del progetto;
 - b) sulla base del giudizio complessivo relativo ai due aspetti, è in grado di constatare in prima approssimazione il livello di impatto paesistico del progetto proposto e procedere secondo quanto indicato nell’articolo 29 delle N.T.A. del P.T.P.R. e nelle Linee Guida;
 - c) qualora l’intervento proposto risulti essere di impatto superiore alla soglia di rilevanza, gli elaborati di progetto dovranno essere corredati da una specifica relazione paesistica, al fine di permettere a chi esaminerà il progetto di avere piena consapevolezza anche delle intenzioni progettuali sottese nel valutare appieno l’efficacia e la coerenza della soluzione adottata con le finalità di tutela del paesaggio.
7. L’amministrazione pubblica competente:
 - a) prende visione del progetto e della eventuale relazione paesistica allegata e può attivare una verifica d’ufficio relativa alla completezza e all’attendibilità delle considerazioni paesistiche;
 - b) nel caso di progetti che superino la soglia di rilevanza richiede alla Commissione Edilizia o, se istituita, alla Commissione per il Paesaggio, di esprimere il proprio giudizio sull’impatto paesistico delle soluzioni adottate;
 - c) il suddetto organo esamina il progetto e nell’esprimere il proprio parere può richiedere modifiche o integrazioni per migliorarne l’inserimento nel contesto paesistico; nel caso di progetto con impatto paesistico oltre la soglia di tolleranza giudicato negativo può, con motivate argomentazioni, respingerlo fornendo al contempo le indicazioni per una radicale riprogettazione.
8. Per una maggiore esplicitazione della procedura sopra riportata si rimanda ai contenuti della D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045 ed alla normativa dello strumento urbanistico.

Sezione IV – Indice dei capitoli della relazione illustrativa e degli allegati di calcolo

Art. 47 – Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi ai seguenti argomenti:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o attuativo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
 - d.3) opere di urbanizzazione esistenti e previste;
 - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - e) calcolo delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto, con dimostrazione della conformità a tutti i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - f) calcolo delle superfici utili e dei volumi dimostrativi di quanto indicato negli stampati per il calcolo degli oneri di costruzione e del contributo proporzionale al costo di costruzione;
 - g) relazione sanitaria che contenga: il calcolo dei rapporti aeroilluminanti, la descrizione delle modalità di approvvigionamento idrico, la descrizione delle modalità di smaltimento delle acque reflue, la descrizione di eventuali vespai al piano terreno, la presenza e le caratteristiche degli eventuali marciapiedi, le altezze degli ambienti, le modalità di smaltimento dei rifiuti, la modalità di riscaldamento, la modalità di allontanamento dei fumi ed ogni altra particolarità tecnica necessaria ad ottenere il visto sanitario sul progetto, da parte dell'autorità sanitaria competente (medico addetto alle funzioni di igiene pubblica o A.S.L.);
 - h) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata, dal punto di vista tecnico – sanitario, con informazioni relative all'attività secondo la modulistica opportunamente predisposta dall'A.S.L.
E' necessario inoltre presentare:
 - verifica grafica della distanza delle aree residenziali ed indicazione delle opere di mitigazione ambientale;
 - relazione sulle precauzioni assunte per la innocuità dei processi produttivi, scarichi liquidi, gassosi e solidi e delle emissioni di rumori, vibrazioni o altre cause recanti molestia;
 - relazione sulle caratteristiche acustiche dell'edificio o degli impianti, redatta da parte di tecnico competente ai sensi della L.R. 10 agosto 2001, n. 13;
3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista:
 - a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti ed eventualmente adottate;

- b) conformità alla normativa in materia di sicurezza e di prevenzione incendi; per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla osta di VV.F. ai sensi della normativa vigente;
- c) obbligo di progettazione degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e suo regolamento di attuazione e sue modifiche e integrazioni ed impegno alla presentazione prima del ritiro dell'atto abilitativo; in caso di denuncia di inizio attività, questo deve essere allegato alla pratica;
- d) obbligo di denuncia delle strutture in cemento armato/metalliche ai sensi dell'articolo 65 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. ed in caso affermativo, impegno alla presentazione prima dell'esecuzione delle opere;
- e) obbligo di presentazione di relazione in materia di contenimento di consumi energetici ai sensi della L. n. 10/91 e impegno alla presentazione prima dell'inizio dei lavori;
- f) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- g) di conformità alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico.

CAPITOLO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I – Conferenza di servizi

Art. 48 – Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), attraverso lo Sportello Unico per l'edilizia, può indire una conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, che può avere carattere istruttorio o decisorio, ai sensi dell'art 14, L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., come precisato al successivo comma 4.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, attraverso lo Sportello Unico per l'edilizia, ai responsabili delle strutture interessate almeno quindici giorni prima della data stabilita, ovvero trenta giorni prima della data stabilita in casi di particolare complessità dell'istruttoria; a tale comunicazione dovranno essere allegati gli eventuali elaborati necessari per l'esame della pratica da trattare.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i dipendenti dell'Amministrazione Comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la conferenza dei servizi abbia natura istruttorio o decisorio rispettivamente, ai sensi dell'art 14 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Art. 49 – Conferenza di servizi tra amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti amministrazioni diverse, la conferenza di servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, attraverso

- la struttura dello Sportello Unico per l'edilizia, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.
2. La conferenza può essere indetta quando l'amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre amministrazioni pubbliche e non li ottenga, entro trenta giorni dalla ricezione, da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta. La conferenza può essere altresì indetta quando nello stesso termine è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate. In tali casi, 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 tali casi il verbale della conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
 3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente per l'adozione del provvedimento finale.

Sezione II – Sportello Unico per le attività produttive

Art. 50 – Ambito di applicazione e riferimenti normativi

1. La disciplina di cui alla presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa.
2. Le disposizioni legislative di riferimento sono quelle contenute nel D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nel D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e nel D.P.R. 7 dicembre 2000, n. 440 e successive modifiche e integrazioni. Per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali si fa riferimento alla Delibera della Giunta Regionale n. VI/41318 del 5 febbraio 1999 ("Sportello unico per le imprese – Prime indicazioni per la costituzione e l'avvio delle strutture comunali di cui all'articolo 4 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e al D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447" pubblicata sul BURL del 25 febbraio 1999, II Supplemento straordinario al n. 8).

Art. 51 – Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico per le attività produttive, il Comune di Santa Maria della Versa ha stipulato accordi associativi con i comuni limitrofi, istituendo, mediante idonea convenzione, apposita struttura con funzioni di consulenza per il responsabile comunale dell'istruttoria delle pratiche e del rilascio dei permessi di costruire e/o autorizzazioni comunali (articolo 24 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 e articolo 3 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447).
2. La gestione associata assicura l'esercizio delle funzioni di carattere:
 - a) amministrativo, per la gestione del procedimento unico;
 - b) informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in genere;
 - c) promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio.
3. Alla direzione della Struttura e dello Sportello Unico per le attività produttive è preposto un funzionario responsabile.
4. L'avvio del procedimento concernente gli impianti produttivi, tanto nella forma del procedimento semplificato che in quella mediante autocertificazione, avviene con la presentazione della domanda in carta libera da parte dell'interessato o suo delegato.

5. Lo Sportello Unico per le attività produttive deve garantire a chiunque l'accesso gratuito alle informazioni sugli adempimenti necessari, anche in via telematica, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

Art. 52 – *Definizione di impianti a struttura semplice*

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con D.G.R. n. VI/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
 - a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
 - b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
 - c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203; D.P.C.M. 21 luglio 1989);
 - d) non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175; L. 19 maggio 1997, n. 137; articoli 18 e 21 della L. 24 aprile 1998, n. 128);
 - e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (articoli 216 e 217 del Testo Unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 54 del presente Regolamento.

Art. 53 – *Procedimento mediante Conferenza di servizi*

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'articolo 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (impianti nei quali sono utilizzati materiali nucleari, impianti di produzione di materiale di armamento, impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di oli minerali e deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio di rifiuti), nonché nelle ipotesi previste dall'articolo 1 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e prevenzione e riduzione dell'inquinamento), ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 54 del presente Regolamento, il procedimento è unico ed ha inizio con la presentazione di un'unica domanda alla struttura di cui al precedente art. 51 del presente Regolamento, la quale adotta direttamente, ovvero chiede alle amministrazioni di settore, gli atti istruttori ed i pareri tecnici, comunque denominati dalle normative vigenti. Le amministrazioni sono tenute a far pervenire tali atti e pareri entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
2. Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centoventi giorni prorogabile di sessanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, per una sola volta, entro trenta giorni, l'integrazione alla struttura. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, il responsabile del procedimento presso la struttura convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 ter della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..

5. La convocazione della conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.
6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla conferenza di servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
7. Il procedimento si conclude nel termine di cinque mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di nove mesi.

Art. 54 – *Procedimento mediante autocertificazione*

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso lo Sportello Unico per le attività produttive con la presentazione da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta del permesso di costruire, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
2. Lo Sportello Unico per le attività produttive, ricevuta la domanda, ne dà notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e con altre forme adeguate di pubblicità; contestualmente lo Sportello Unico per le attività produttive dà inizio al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.
3. Il responsabile dello Sportello Unico per le attività produttive può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
4. Qualora il responsabile dello Sportello Unico per le attività produttive intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.
5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente art. 52 del presente Regolamento, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se lo Sportello Unico per le attività produttive, entro quarantacinque giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio del provvedimento abilitativo edilizio, ai sensi della normativa vigente.

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

Art. 55 – *Verifica*

1. Lo Sportello Unico per le attività produttive accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 54 del presente Regolamento, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
 - a) la prevenzione degli incendi;
 - b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
 - c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
 - d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
 - e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
 - g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
 - h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
 - i) le industrie qualificate come insalubri;
 - j) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 54 del presente Regolamento, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Art. 56 – *Procedura di collaudo*

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 51 del presente Regolamento la quale, a tal fine, si avvale del personale dipendente delle amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di cui al precedente art. 51 del presente Regolamento di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 51 del presente Regolamento. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 51 del presente Regolamento, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

Sezione III – Sportello Unico per l'edilizia

Art. 57 – *Sportello unico per l'edilizia*

1. Il Comune di Santa Maria della Versa, nell'ambito della propria autonomia amministrativa, ha costituito un ufficio denominato Sportello Unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.
2. Il Comune, attraverso lo Sportello Unico per l'edilizia, fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi.
3. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e fine lavori, dei progetti approvati dal Soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
 - b) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
 - c) al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - d) alla cura dei rapporti tra il Comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.
 - e) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante la predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente Regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato dell'iter procedurale, nonché a tutte le informazioni utili disponibili;
4. Lo Sportello Unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano già stati allegati dal richiedente:
 - a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

- c) i pareri della Commissione Edilizia e, se istituita, della Commissione per il paesaggio nei casi dovuti.
5. L'ufficio cura altresì gli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche;
 - b) l'assenso dell'Amministrazione Militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della L. 24 dicembre 1976, n. 898;
 - c) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione proposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - d) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
 - e) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
 - f) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della L. 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Sezione IV – Collaborazione tra privati e Comune

Art. 58 – *Parere preventivo*

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alla strumentazione urbanistica comunale vigente e alle norme del presente Regolamento.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione Edilizia e, se di competenza, alla Commissione per il paesaggio, se istituita, per un esame preliminare.
3. Le Commissioni di cui al precedente comma, qualora intendano fare osservazioni al progetto preliminare, convocano l'interessato al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
4. Nel caso in cui la Commissione Edilizia esprima parere preventivo favorevole, la stessa non si esprime in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.
5. In ogni caso i suddetti pareri non autorizzano l'interessato ad iniziare alcun intervento, per il quale è necessario lo specifico provvedimento abilitativo a seconda della tipologia di opere da eseguire.

6. Il parere preventivo viene rilasciato entro sessanta giorni dalla richiesta.

Art. 59 – Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari di immobili, professionisti, associazioni riconosciute ex articolo 13 L. 8 luglio 1986, n. 349, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali, anche con la presentazione di richieste di pareri preventivi.
2. Le indicazioni interpretative vengono rilasciate entro sessanta giorni dalla richiesta, sentite preventivamente la Commissione Edilizia e la Commissione per il paesaggio, se istituita, mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione Comunale.

CAPITOLO IV
L'accesso ai documenti

Sezione I – Fonti normative

Art. 60 – Norme applicabili

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D. Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
2. Per documento amministrativo si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni o non relativi ad uno specifico provvedimento, detenuti da una pubblica amministrazione e concernenti attività di pubblico interesse, indipendentemente dalla natura pubblicistica o privatistica della loro disciplina sostanziale", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali [articolo 22, comma 1 lettera d) della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.].

Art. 61 – Casi di esclusione

1. Il diritto di accesso è escluso con le modalità previste dall'art. 24 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..
2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'articolo 4 del D. Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare: la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse

devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

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

Art. 62 – Differimento dell’accesso ai documenti

1. E’ disposto il differimento dell’accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l’accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell’azione amministrativa.
2. Sono soggette a differimento dei termini le richieste da parte dei privati riguardanti:
 - a) gli strumenti urbanistici comunali, le loro varianti ed i piani attuativi, con la relativa documentazione, fino alla loro adozione da parte degli organi competenti;
 - b) le pratiche edilizie soggette a provvedimento abilitativo (permesso di costruire), prima del rilascio del provvedimento stesso.
3. Il differimento dell’accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Sezione II – Procedimento di accesso

Art. 63 – Modalità di accesso ai documenti

1. Al fine di agevolare l’esercizio del diritto di accesso ai documenti, l’Amministrazione Comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico.
2. L’accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax, all’ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
3. Il diritto di accesso può essere esercitato anche in via informale, mediante richiesta verbale, all’ufficio competente, con l’indicazione degli elementi di cui al successivo art. 64 comma 1 del presente Regolamento, sempre che non sorgano dubbi sugli elementi indicati e sia possibile l’immediato reperimento della documentazione senza che ciò arrechi oggettiva difficoltà al funzionamento degli uffici.

Art. 64 – Richiesta di accesso

1. La richiesta di accesso deve indicare:
 - a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
 - b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano una puntuale e sollecita individuazione;
 - c) la motivazione della richiesta;
 - d) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
 - e) se l’esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
 - f) l’impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti, ma nel caso in cui il numero e la tipologia dei documenti sia tale da creare, in rapporto alle dotazioni del

Comune, delle oggettive difficoltà al funzionamento degli uffici, il responsabile del procedimento potrà graduare l'accesso consentendolo secondo l'ordine di richiesta.

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

Art. 65 – Conclusione del procedimento

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro trenta giorni dalla data di ricezione della richiesta, mediante risposta in cui vengono indicati tutti gli elementi necessari per esercitare il diritto.
2. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 25 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., questa si intende respinta.

Sezione III – Rilascio di copie

Art. 66 – Esame del documento

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

Art. 67 – Estrazione di copia del documento

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

CAPITOLO V

Modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e modalità per la relativa valutazione

Art. 68 – Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree libere

1. La progettazione inerente alla sistemazione delle aree esterne agli edifici, pubblici e privati, deve, in generale, riportare:
 - la descrizione delle eventuali variazioni apportate all'andamento del terreno;
 - la dotazione e la morfologia degli apparati vegetali;
 - il tracciamento dei percorsi carrabili e pedonali;
 - la configurazione degli spazi pavimentati e attrezzati;
 - l'eventuale caratteristica tipologico – formale degli elementi di arredo urbano;
 - la relazione illustrativa, che deve specificare le scelte operate ed i criteri adottati in merito ai diversi ordini di esigenze generali posti in essere dalle condizioni di contesto, integrate da quadri e tabelle riassuntivi di verifica degli adempimenti normativi, comparate con le esigenze programmatiche di fruibilità dell'intervento.

2. Per tutte le aree libere pubbliche e per quelle private, se di ampia metratura, deve essere effettuata un'adeguata restituzione planimetrica:
 - dello stato attuale del lotto e delle aree adiacenti, con indicazione delle quote altimetriche, degli apparati vegetali esistenti, delle eventuali preesistenze edilizie (sia che vengano conservate sia che vengano demolite);
 - dello stato di progetto, quotata planimetricamente e altimetricamente con comparazione diretta con le quote dello stato attuale, contenente una dettagliata rappresentazione delle sistemazione degli spazi liberi, degli apparati vegetali conservati, di nuovo impianto e degli eventuali abbattimenti.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta alla fruibilità degli spazi da parte dei portatori di handicap, sulla base della normativa vigente in materia.

Art. 69 – Indicazioni per la sistemazione e la progettazione delle aree verdi

1. Il verde urbano, di proprietà pubblica e privata, viene inteso come elemento qualificante del luogo e come fattore di miglioramento della qualità della vita degli abitanti; a tal fine esso deve essere necessariamente tutelato, anche in relazione alle sue diverse e importanti funzioni ambientali, urbanistiche e sociali.
2. La progettazione delle aree verdi, la gestione e gli interventi di manutenzione delle stesse devono essere attuati in modo esemplare, nel rispetto del valore ambientale, estetico, storico e culturale delle essenze arboree e in conformità alle condizioni ambientali in cui queste si sviluppano.
3. Nelle parti del lotto o nei lotti residenziali privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq di superficie di lotto non coperta.
4. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria.
5. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato o a giardino e a coltivo e i progetti delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Art. 70 – Modalità per la valutazione dei progetti

1. La valutazione del progetto di sistemazione degli spazi aperti, di cui ai precedenti articoli 68 e 69 del presente Regolamento, viene effettuata dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia durante la fase istruttoria della pratica edilizia in esame.
2. Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia si avvale del parere formulato dalla Commissione Edilizia.
3. In particolare, la valutazione del progetto di cui al comma 1 deve verificare la soluzione delle seguenti problematiche:
 - fruibilità degli spazi da parte dei soggetti portatori di handicap, ai sensi della normativa vigente in materia;
 - riqualificazione ed inserimento di aree verdi alberate;
 - fruibilità dei percorsi pedonali e delle eventuali aree attrezzate di sosta;
 - adeguamento dell'impianto di illuminazione alle disposizioni di cui alla vigente normativa sull'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
4. Nei casi previsti, Il responsabile del responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia deve recepire il parere della Commissione per il paesaggio, se istituita.

CAPITOLO VI
Vigilanza e sanzioni

Sezione I – Fonti normative

Art. 71 – *Sanzioni urbanistico-edilizie*

1. Le sanzioni previste dalla normativa statale in caso di svolgimento dell'attività di trasformazione urbanistico – edilizia in carenza di titolo abilitativo o in difformità di esso si applicano anche nei riguardi di coloro i quali diano inizio all'attività, a norma del precedente art. 16 del presente Regolamento, in mancanza dei requisiti richiesti o, comunque, in contrasto con la normativa di legge o con le previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti o adottati. In particolare, le principali sanzioni sono disciplinate dalle seguenti disposizioni legislative:

- articolo 27 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia);
- articolo 28 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (vigilanza su opere di amministrazioni statali);
- articolo 29 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente);
- articolo 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (lottizzazione abusiva)
 - sospensione cautelare della lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza autorizzazione;
 - acquisizione al patrimonio disponibile comunale e demolizione delle opere ove non intervenga la revoca dell'ordinanza di sospensione entro novanta giorni;
- articolo 31 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, in totale difformità o con variazioni essenziali)
 - demolizione;
 - acquisizione al patrimonio comunale qualora il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione;
- articolo 33 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità, in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità)
 - demolizione o rimozione;
 - sanzione pecuniaria nel caso in cui non sia possibile la demolizione o la rimozione;
 - restituzione in pristino e sanzione pecuniaria, nel caso in cui le opere siano eseguite su immobili vincolati;
- articolo 34 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività)
 - demolizione;
 - sanzione pecuniaria, nel caso in cui non sia possibile la demolizione;
- articolo 35 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici)
 - demolizione e ripristino dello stato dei luoghi;
 - comunicazione all'ente proprietario del suolo;
- articolo 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (accertamento di conformità);
- articolo 37 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o difformità dalla denuncia di inizio attività)
 - sanzione pecuniaria. Nel caso in cui la denuncia sia spontaneamente effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima;

- articolo 38 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (interventi eseguiti in base a permesso di costruire o denuncia di inizio attività annullati)
 - rimozione dei vizi procedurali o restituzione in pristino;
 - sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Agenzia del Territorio, qualora non siano possibili la rimozione dei vizi procedurali o la restituzione in pristino;
 - articolo 39 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (annullamento del permesso di costruire e/o della denuncia di inizio attività da parte della Regione)
 - contestazione delle violazioni al titolare del permesso di costruire e/o della denuncia di inizio attività, al proprietario della costruzione, al progettista, e al Comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato;
 - sospensione dei lavori; demolizione;
 - articolo 40 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione);
 - articolo 41 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (demolizione di opere abusive da parte del Comune);
 - articolo 42 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione);
 - articolo 43 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (riscossione);
 - articolo 44 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (sanzioni penali);
 - articolo 45 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (norme relative all'azione penale);
 - articolo 46 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985);
 - articolo 47 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (sanzioni a carico dei notai);
 - articolo 48 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (aziende erogatrici di servizi pubblici);
 - articolo 49 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (disposizioni fiscali);
 - articolo 50 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (agevolazioni tributarie in caso di sanatoria);
 - articolo 51 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (finanziamenti pubblici e sanatoria);
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal responsabile della struttura competente [articolo 107 comma 3 lettera g) del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267].
 3. Le fattispecie di variazioni essenziali sono indicate al precedente art. 34 del presente Regolamento.
 4. Oltre all'applicazione delle sanzioni amministrative e penali, è prevista l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino in caso di situazioni non conformi al presente Regolamento, alla strumentazione urbanistica comunale, al Regolamento Locale di Igiene o alle altre norme vigenti, o in caso le opere realizzate in assenza di titolo non siano oggetto di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
 5. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative, anche per le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività ai sensi del precedente art. 16, deve essere presentata pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., volta ad accertare la conformità alle normative vigenti, e ad acquisire agli atti la planimetria aggiornata.
 6. L'articolo 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. stabilisce che il direttore lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico

contestualmente alla comunicazione resa al responsabile del competente ufficio comunale. In caso contrario quest'ultimo segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Art. 72 – Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli articoli 167, 168 e 181 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Restano ferme le disposizioni di cui al precedente art. 26 del presente Regolamento.

Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio

Art. 73 – Avvio del procedimento

1. Il responsabile della struttura competente provvede, secondo quanto disposto dell'articolo 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. e dell'articolo 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento sanzionatorio; la comunicazione per iscritto sul posto – es. in cantiere – corrisponde a comunicazione dell'avvio del procedimento.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a) le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Art. 74 – Fase istruttoria

1. Il responsabile della struttura competente, 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.

Art. 75 – Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore;
 - b) tipo di illecito accertato;
 - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per effettuazione del pagamento;
 - d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Art. 76 – Fase integrativa dell'efficacia

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

Art. 77 – Fase di esecuzione d'ufficio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'articolo 41 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

TITOLO III

Modalità per il conseguimento del certificato di agibilità

Art. 78 – Ultimazione dei lavori e certificato di agibilità

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma della legislazione vigente. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione del piano attuativo.
3. Sono vietati l'occupazione e l'utilizzo di un immobile prima di aver ottenuto il certificato di agibilità prevista dal Regolamento Locale di Igiene e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. stesso.
4. Il rilascio della licenza d'uso è soggetto alle procedure di cui agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i..
5. Per le opere non incluse nella casistica di cui all'articolo 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. ed a condizione che si tratti di opere di modesta entità che non comportino il rilascio dell'immobile da parte degli occupanti, la conclusione della pratica è costituita dalla presentazione di dichiarazione di fine lavori e di conformità al progetto, redatta dal direttore dei lavori e della documentazione comprovante l'avvenuto accatastamento, ove le opere comportino modifica della rendita catastale.
6. Il certificato di agibilità per le destinazioni diverse dalla residenza non sostituisce gli eventuali nulla osta, le approvazioni, gli atti autorizzatori o quant'altro previsto dalle norme vigenti per l'esercizio delle specifiche attività.

Art. 79 – Soggetti aventi titolo a presentare richiesta di rilascio dei Certificati di abitabilità e di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui al precedente Titolo I del presente Regolamento, o i loro successori o aventi causa, o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Art. 80 – Contenuti dell'istanza di certificati di abitabilità ed agibilità

1. La domanda di certificato di abitabilità ed agibilità deve indicare:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
 - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - e) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda, redatta sulla base della modulistica messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

4. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni con sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al precedente comma 3.
5. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 euro a 464,00 euro.
6. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del Regio Decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 e s.m.i.

Art. 81 – Fase istruttoria delle richieste di certificati di abitabilità ed agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui al precedente art. 79 del presente Regolamento, è tenuto a presentare allo Sportello Unico per l'edilizia, la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
 - dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. nonché all'articolo 1 della L. 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 82 – Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità

1. Lo Sportello Unico per l'edilizia, comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al precedente art. 80 del presente Regolamento, il nominativo del responsabile del procedimento.
2. Entro trenta giorni dal ricevimento degli atti di cui ai precedenti articoli 80 e 81 del presente Regolamento, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato d'agibilità verificata la seguente documentazione:
 - certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
 - documentazione di cui al precedente art. 81 del presente Regolamento;
 - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. relativo al progetto assentito. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
4. Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5. Ultimate le opere di una porzione funzionale dell'edificio, è possibile richiedere l'agibilità parziale, limitata alla suddetta porzione.

TITOLO IV

Modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza

Sezione I – Generalità

Art. 83 – Definizioni

1. In base a quanto riportato all'articolo 53 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., si considerano:
 - a) opere in conglomerato cementizio armato normale quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
 - b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
 - c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.
2. La disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica è contenuta negli articoli 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 84 – Sistemi costruttivi

1. Gli edifici possono essere costruiti con:
 - a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
 - b) struttura a pannelli portanti;
 - c) struttura in muratura;
 - d) struttura in legname.
2. Ai fini di quanto riportato all'articolo 54 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i, si considerano:
 - a) costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante, disciplinate dall'articolo 55 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
 - b) strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera, disciplinate dall'articolo 56 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
 - c) strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente, disciplinate dall'articolo 57 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Art. 85 – Requisiti delle costruzioni

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

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

Sezione II – Adempimenti preliminari

Art. 86 – Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio il titolare del provvedimento abilitativo o della denuncia di inizio attività è tenuto a richiedere se necessario, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di confine con gli spazi pubblici e di quota; tale consegna non è obbligatoria, se allegata al progetto esiste autocertificazione del progettista che attesti l'esecuzione di rilievo strumentale dell'area e la conformità delle quote riportate sugli elaborati a tale rilievo. L'ufficio preposto al rilascio del permesso di costruire o all'istruttoria della denuncia di inizio attività, può, in ogni caso, durante l'istruttoria della pratica, predisporre autonomamente un sopralluogo al fine di verificare le quote riportate sul progetto.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale entro quindici giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i quindici giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare della pratica edilizia può procedere all'individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, il titolare della pratica edilizia è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazione e picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

Art. 87 – Inizio dei lavori

1. In relazione alla tipologia dell'intervento, prima dell'inizio dei lavori occorre presentare la seguente documentazione:
 - a) relazione di cui alla L. n. 10/91, in duplice copia;
 - b) progetto delle strutture in cemento armato o a struttura metallica ai sensi del D.P.R. n. 380/2001;
 - c) comunicazione di inizio lavori (solo per permesso di costruire);
 - d) richiesta dei punti fissi;
 - e) esposizione cartello in cantiere (articolo 27 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.);
 - f) altra documentazione richiesta ed identificata nell'avviso di rilascio del permesso di costruire o nel riscontro alla denuncia di inizio attività.
2. A seguito del rilascio di permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
3. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non concorrono a determinare l'effettivo avvio dei lavori, fermo restando che anche per esse è necessario aver ottenuto atto abilitativo o aver presentato denuncia di inizio attività.
5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione Comunale provvede alla dichiarazione di decadenza.

Sezione III – Allestimento e disciplina del cantiere

Art. 88 – *Disciplina del cantiere*

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 14.08.1996, n. 494 e s.m.i., ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta copia del progetto in corso di realizzazione, nonché copia degli elaborati relativi alle strutture in c.a. o metalliche;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisorie devono avere una dotazione minima di servizi igienici, come prescritto per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
2. Con provvedimento motivato in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Art. 89 – *Occupazione e manomissioni del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

1. Nel caso occorra, per qualsiasi motivo, occupare temporaneamente o permanentemente suolo pubblico (sedi stradali, marciapiedi, aiuole, ecc.), l'interessato deve munirsi di apposita autorizzazione espressa, rilasciata dal Comune; al fine dell'ottenimento della stessa, è necessaria la presentazione di domanda con indicati:
 - nominativo e domicilio del richiedente;
 - luogo dell'occupazione;
 - motivo e tipo di occupazione e descrizione dell'opera;
 - durata (espressa in giorni naturali e consecutivi) dell'occupazione, concordata con l'Ufficio Tecnico e limitata al minimo indispensabile;
 - superficie occupata (in mq);
2. Alla richiesta va inoltre allegato uno stralcio planimetrico in scala adeguata, con individuato il luogo e l'ingombro dell'occupazione.
3. Il richiedente dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'applicazione di opportune segnalazioni, anche notturne, al fine di evitare disagi e pericoli per la circolazione veicolare e pedonale.
4. L'occupazione di suolo pubblico in assenza dell'autorizzazione di cui al comma 1 comporta, oltre all'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino.
5. Qualsiasi manomissione di suolo pubblico deve essere espressamente autorizzata dal Comune; al fine del rilascio dell'autorizzazione, occorre che l'interessato presenti domanda, redatta su carta legale, con indicati:
 - nominativo e domicilio del richiedente;
 - luogo della manomissione;
 - motivo e tipo della manomissione;

- superficie interessata dalla manomissione (in mq);
- 6. Alla richiesta va inoltre allegato uno stralcio planimetrico in scala adeguata, con evidenziata l'area della manomissione.
- 7. Prima del rilascio della predetta autorizzazione, deve essere versato un deposito cauzionale, determinato dallo Sportello Unico per l'edilizia e proporzionato alla superficie manomessa.
- 8. L'autorizzazione riporterà le specifiche tecniche per l'esecuzione dei lavori di manomissione e di ripristino.
- 9. A fine lavori, l'interessato deve comunicare l'avvenuto ripristino a regola d'arte del suolo manomesso e, previa verifica dell'Ufficio Tecnico, sarà svincolata la cauzione che verrà, invece, incamerata, per l'esecuzione in danno dei lavori, in caso di mancata o imperfetta esecuzione del ripristino.
- 10. Oltre a quanto il Comune potrà richiedere, in relazione alla qualità ed alla quantità del suolo da manomettere, un contributo per maggiori spese di manutenzione del suolo stesso.
- 11. La manomissione di suolo pubblico in assenza dell'autorizzazione di cui al comma 6 precedente comporta, oltre all'applicazione di una sanzione pecuniaria, l'emissione di ordinanza di rimessa in pristino.
- 12. Il titolare di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori mediante opportune recinzioni con materiali idonei o comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione, la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. In ogni caso dovranno essere adottate idonee segnalazioni con cartellonistica e dispositivi luminosi previsti dalla normativa vigente, volti a tutelare la pubblica incolumità.
- 13. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
- 14. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
- 15. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nei relativi regolamenti attuativi.
- 16. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
- 17. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno cinque giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale provvedimento abilitativo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
- 18. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
- 19. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 20. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o similari provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.
- 21. I manufatti provvisori, quali recinzioni e accessi carrai per interventi eccezionali ed urgenti dovranno essere preventivamente autorizzati, per un periodo massimo di

centottanta giorni, salvo diversa motivata richiesta.

22. In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione e/o recupero di edifici esistenti ed in ogni altro caso in cui occorre procedere ad eseguire più di una manomissione di suolo pubblico per singolo edificio, l'autorizzazione alla manomissione di suolo pubblico viene concessa (anche se richiesta dal singolo concessionario di servizio pubblico) subordinatamente alla presentazione di specifica garanzia relativamente all'esecuzione, nel rispetto della regola dell'arte, di un unico intervento di ripristino (limitatamente al tappetino di usura) che comprende tutta la superficie estesa tra il primo e l'ultimo taglio (leggasi anche manomissione) presente nel tratto di suolo pubblico considerato. In questo caso il titolare di permesso di costruire o denuncia di inizio attività è tenuto ad inviare preventivamente al competente ufficio una richiesta – progetto ove si evincono tutti gli allacciamenti da eseguire, così come concordati con i relativi gestori.

TITOLO V

Vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza

Art. 90 – *Sicurezza del cantiere*

1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
2. Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto da polveri e rumore, che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.
3. Nel caso in cui sia interrotta l'esecuzione di opere edilizie, il proprietario dovrà prendere gli accorgimenti necessari per garantire la solidità delle parti costruite nonché il decoro, l'igiene e la sicurezza.

Art. 91 – *Scavi e demolizioni*

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette a denuncia di inizio attività.
4. Il rilascio del provvedimento abilitativo di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - c) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - d) all'espressione favorevole ed alle condizioni espresse dall'A.R.P.A. qualora si tratti di demolizione di fabbricati ad uso produttivo, estrazione di serbatoi o quant'altro che potrebbe comportare inquinamento del suolo, della falda, ecc., ai sensi della normativa vigente;
 - e) all'espressione di parere favorevole del servizio competente A.S.L. sul piano di lavoro e smaltimento per la rimozione di elementi contenenti amianto, ai sensi della normativa vigente.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
7. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Art. 92 – *Conferimento dei materiali di risulta*

1. E' vietato bruciare in cantiere rifiuti ed ogni altro materiale. Lo smaltimento di questi è soggetto alle disposizioni relative alla raccolta differenziata.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico sanitario.

Art. 93 – *Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto*

1. Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 "Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove".
2. L'Ufficio Tecnico Comunale verifica le pratiche edilizie in ordine alla citata disposizione regolamentare. Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio abilitativo o nel caso di presentazione di Denuncia di Inizio Attività, le pratiche devono essere presentate con gli elaborati grafici di progetto (specifica tavola progettuale della copertura con indicati i punti di ancoraggio) e con una relazione che chiarisca esaurientemente il rispetto dell'aggiornato art. 3.2.11 riportato nel Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

TITOLO VI

Manutenzione e decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati

Sezione I – Caratteristiche degli edifici

Art. 94 – *Decoro delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti; le modifiche esterne degli edifici dovranno garantire l'omogeneità con gli elementi già esistenti, fatto salvo il rispetto degli adeguamenti allo strumento urbanistico comunale vigente; in caso di sopralzo o recupero dei sottotetti ai sensi della normativa vigente, dovrà essere garantito il rispetto dell'omogeneità dell'edificio, in termini di composizione architettonica e partitura dei prospetti; in caso di edificio unico, cioè originato da un unico atto abilitativo, indipendentemente dalle proprietà, l'intervento di sopralzo o di recupero del sottotetto, al fine di non alterare l'omogeneità dello stesso, dovrà essere unitario, e non esteso solo a singole proprietà o porzione della stessa.
5. E' vietata la realizzazione di gronde sovrapposte e/o la realizzazione di tetti di copertura in facciata.
6. E' vietata l'installazione di boxes e autorimesse in lamiera prefabbricata.
7. E' vietata l'installazione a confine di proprietà di serbatoi e vasi vinari a struttura amovibile nel caso in cui la loro altezza massima sia superiore alla proiezione orizzontale della quota della soglia della porta finestra e/o del davanzale della finestra prospiciente, quest'ultima se posta ad una distanza inferiore a 5 m.
8. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
9. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
10. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e materiali da impiegarsi.
11. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
12. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
13. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per

- l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.
14. Gli impianti tecnologici non devono essere di norma ubicati in facciata, ad eccezione dei terminali degli impianti ammessi dalla normativa vigente, dei cavi e tubazioni di cui al comma 17 e dei casi in cui, dal punto di vista tecnico, sia impossibile la realizzazione di soluzioni diverse.
 15. Nello specifico gli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari residenziali o ad esse assimilabili non sono ammessi in facciata, se non in corrispondenza delle parti cieche dei balconi, o comunque adeguatamente mascherati.
 16. Per quanto concerne le canne fumarie, non sono ammesse canne fumarie esterne in acciaio o altri materiali metallici negli edifici del centro storico, dove le canne fumarie di nuova installazione dovranno essere incassettonate; in ogni caso per l'installazione di nuove canne fumarie, anche a servizio di singole unità immobiliari, dovranno essere adottate soluzioni integrate con gli elementi formali ed architettonici dell'edificio.
 17. Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni, con qualsiasi destinazione, gli impianti tecnologici devono essere indicati sugli elaborati grafici.
 18. Gli impianti tecnologici di edifici a destinazione diversa dalla residenza (es. impianti di trattamento dell'aria, ecc.) non devono di norma essere ubicati in facciata o visibili dall'esterno, per cui dovranno essere predisposte, in sede di progetto, opportune soluzioni volte alla mascheratura degli stessi, integrate con i caratteri ed elementi formali ed architettonici degli edifici. Nel caso gli impianti per motivi tecnologici o di sicurezza si debbano posizionare in facciata dovranno essere opportunamente mascherati da elementi di prospetto, che li rendano non percepibili.
 19. Tutti i cavi e le tubazioni degli impianti tecnologici e tutti i loro componenti, devono, salvo diverse disposizioni di legge, essere interrati o posti sotto traccia nelle murature; qualora ciò non sia possibile per ragioni tecniche, i cavi e le tubazioni sulle facciate dovranno essere posti nella maniera meno visibile (seguendo i profili della gronda, di eventuali fasce marcapiano, ecc.).
 20. I pluviali sulle facciate, se prospettanti su suolo pubblico, devono essere incassati nella muratura sino ad un'altezza di almeno 2,50 m metri da terra.
 21. Qualsiasi posizionamento di impianti o componenti non conforme alle prescrizioni dei precedenti commi è subordinato a provvedimento abilitativo edilizio, fermo restando che gli stessi dovranno garantire un minimo impatto estetico, e che la pratica dovrà essere accompagnata da apposita relazione tecnica indicante i motivi della deroga; in ogni caso l'esecuzione delle opere è soggetta ad esplicita accettazione dei motivi da parte dell'ufficio responsabile dell'istruttoria.
 22. Non sono ammesse strutture di qualsiasi tipo, salvo quelle da cantiere e a carattere stagionale e temporaneo, che non siano conformi a tutti gli indici dello strumento urbanistico comunale e non siano esteticamente coordinati con gli edifici adiacenti, con riferimento a qualsiasi destinazione d'uso.
 23. L'installazione di barbecue fissi, forni e caminetti esterni e qualsiasi altro elemento, suscettibile di alterare l'aspetto architettonico originariamente assentito, è consentita solo se integrati nel contesto del complesso edilizio.
 24. L'installazione di manufatti quali copri-scopri a servizio delle attività produttive e similari è subordinata alla verifica degli indici dello strumento urbanistico comunale.
 25. Gli interventi in complessi edilizi derivanti da un unico progetto originario, anche se non costituiti in condominio ai sensi di legge (villette a schiera, edifici unifamiliari aggregati, complessi di edifici unifamiliari), intesi come modifiche esterne, trasformazioni degli spazi esterni, modifiche ed aggiunte di elementi architettonici quali pensiline, griglie, tettoie, ecc., dovranno essere assentite da tutti i proprietari, in quanto le successive trasformazioni saranno assentite solo se conformi al primo progetto approvato; gli interventi saranno considerati ammissibili solo se estesi a tutte le porzioni del complesso, qualora si tratti di

elementi architettonici che modifichino i caratteri edilizi e formali originari del complesso edilizio.

26. L'inosservanza di tali disposizioni comporta l'emissione di ordinanza di rimessa a decoro a carico degli enti competenti o della proprietà.

Art. 95 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e degli impianti

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene; lo stesso dicasi per gli impianti ivi installati.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempimento, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

Art. 96 – Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di un "Repertorio dei Materiali di finitura" da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 97 – Disciplina del colore

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico e/o architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni e ai fregi esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato potrà esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un "Repertorio del Colore" da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 98 – Prospetti su spazi pubblici e a confine e prospetti su spazi privati

1. Lo strumento urbanistico comunale disciplina i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi

- pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
 3. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
 4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
 5. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
 6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 per i primi due piani fuori terra e m. 1,10 per tutti gli altri piani.
 7. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90 per i primi due piani fuori terra e di m. 1,00 per tutti gli altri piani.
 8. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 11 ed avere disegno tale da non permettere l'arrampicabilità;
 9. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
 10. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
 11. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto con i requisiti di cui ai commi precedenti.
 12. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
 13. I prospetti costruiti completamente o parzialmente a confine dovranno avere caratteristiche tali da costituire un corpo architettonico omogeneo ed organico.
 14. Nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione di interi complessi edilizi, comportanti edificazioni arretrate rispetto agli allineamenti preesistenti, occorre procedere ad un'attenta definizione anche degli spazi prospicienti il suolo pubblico, attraverso soluzioni volte a valorizzare la qualità complessiva dello spazio urbano.

Art. 99 – *Allineamenti*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico comunale o, in mancanza, dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere

estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

Art. 100 – *Sporgenze e aggetti*

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata), non dotati di marciapiede, non devono presentare aggetti maggiori di cm. 5 al di sotto della quota di m. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,00 dall'eventuale marciapiede rialzato; le tende da sole possono essere collocate in modo da garantire il passaggio sul marciapiede con un'altezza libera di m. 2,20; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima per balconi, pensiline e tende da sole è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.
5. Balconi, pensiline e tende da sole non debbono mai sporgersi dal suolo pubblico oltre m. 1,20 e non debbono comunque superare la larghezza dell'eventuale marciapiede o del passaggio pedonale, oltre a non comportare ostacolo per la viabilità sia veicolare che pedonale.

Art. 101 – *Pavimentazioni*

1. Le pavimentazioni di marciapiedi e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'Amministrazione Comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari; le stesse dovranno essere realizzate con materiali idonei al transito di ogni tipo di utente (portatori di handicap, ecc.) e mantenute in condizioni di sicurezza e decoro.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

Art. 102 – *Ombre portate*

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
3. Ove i fronti finestrati o ciechi delle nuove costruzioni vengano progettati in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrati, o a loro volta ciechi, di edifici preesistenti, si dovranno rispettare le disposizioni di legge in materia di distanze tra i fronti. Non sono considerate pareti finestrate quelle facciate che presentino esclusivamente vani accessori quali lavanderie, guardaroba, disimpegno e simili (ripostigli, ecc.) e vani scala.
4. Sono sempre fatte salve le verifiche dei rapporti aeroilluminanti di cui al Regolamento Locale di Igiene.

Sezione II – Caratteristiche degli recinzioni

Art. 103 – *Recinzioni*

1. 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.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capitolo I del presente Regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a m. 2,00 sugli spazi pubblici e a m. 2,50 a confine con altre proprietà private.
3. E' in facoltà del Sindaco imporre altezze minori lungo tratti di strada panoramici.
4. Le recinzioni possono essere realizzate:
 - a) tra proprietà private: 1) con muro pieno; 2) con reti e siepi o con pali infissi al suolo e rete di protezione; 3) con muretto o cordolo con altezza massima di 50 cm, sovrastato da reti, cancellate o siepi o elementi prefabbricati a giorno;
 - b) verso spazi pubblici: 1) con muretto o cordolo con altezza massima di 50 cm, sovrastato da reti, cancellate o elementi prefabbricati a giorno (in tal caso la parte piena deve avere una superficie non superiore a 1/3 dello sviluppo del prospetto della recinzione stessa); 2) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
5. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe. Al fine di garantire l'unità compositiva, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'uniformità delle recinzioni di determinate zone del territorio comunale. Ove non sussistono condizioni di allineamento, la distanza delle recinzioni dal ciglio stradale non deve essere inferiore a m. 3,00.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilita.
8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandate dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura, oltretché segnalati e ben visibili.
9. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
10. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
11. Le recinzioni chiuse dovranno rispettare la distanza minima di m. 3,00 dalle pareti finestrate dei fabbricati fino all'altezza della recinzione e solo per i locali abitabili.
12. Tutti gli elementi costituenti le recinzioni ed i cancelli, compresi i manufatti accessori, quali le pensiline a copertura degli accessi, non devono sporgere su suolo pubblico, né avere scarichi di acqua piovana su spazio pubblico; per quanto concerne le pensiline a copertura degli accessi ai lotti è consentita una sporgenza sino a 30 cm, solo nel caso in cui esista il marciapiede e comunque fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 100 del presente Regolamento.

Sezione III – Caratteristiche degli spazi non edificati pubblici

Art. 104 – *Disciplina del verde su aree pubbliche*

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che

sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
 4. Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a quella stabilita dall'articolo 892 del Codice Civile.
 5. Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari a quella stabilita dal Codice Civile.
 6. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
 7. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
 8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
 9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
 10. Le nuove essenze dovranno sempre essere fissate mediante pali tutori, con diametro adeguato alla pianta, oppure con attrezzature adatte a tutorare la pianta. Il colletto della pianta deve essere salvaguardato a protezione dai danni causati da decespugliatori, rasaerba.
 11. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno e sullo stesso può essere disposto un tondello metallico, di forma e dimensioni adeguate, atte a proteggere le radici; tali tondelli dovranno avere finitura coerente con la pavimentazione circostante.
 12. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
 13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Art. 105 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. Di norma è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, salvo diverse indicazioni della Commissione Edilizia; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in

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

4. In presenza di sottoservizi impiantistici, in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un repertorio di soluzioni specifiche relative ai materiali e alle modalità costruttive delle sistemazioni per le diverse parti del territorio comunale che tengano in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata. In relazione alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, potrà essere predisposto analogo repertorio di tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, all'usura e alla manutenibilità. Tali repertori sono da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 106 – *Passaggi pedonali*

1. Le strade di nuova formazione e, quando sia possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n. 13 e s.m.i. e della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6, inerenti all'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo, mentre i cordoli (di nuova posa o in sostituzione di tratti esistenti) dovranno essere di pietra naturale antigeliva o di cemento.
4. I grigliati ad elementi paralleli devono essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia; non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore ai cm 2.
5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico per opere da parte di privati sarà a carico degli stessi.
6. I privati possono richiedere all'Amministrazione Comunale di poter eseguire opere, a proprie spese, volte alla valorizzazione dei marciapiedi o degli spazi pubblici adiacenti le rispettive proprietà, nel rispetto ed in armonia con il contesto urbano, e finalizzati alla riqualificazione degli spazi antistanti gli edifici.
7. I proprietari degli spazi privati sono sempre tenuti alla manutenzione ed al mantenimento del decoro degli spazi di proprietà privata antistanti o prospicienti gli spazi pubblici; l'amministrazione comunale favorisce interventi di valorizzazione degli stessi, attuati dalle proprietà, finalizzati alla riqualificazione del contesto urbano.

Art. 107 – *Intercapedini e griglie di aerazione*

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucciolevoli.
4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Art. 108 – *Percorsi ciclabili*

1. Le piste ciclabili, che devono in ogni caso rispettare quanto previsto dal D.P.R. n. 557/1999, qualora siano destinate ad uno 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.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antistruciolevole, compatto ed omogeneo, e comunque concordato con l'Ufficio Tecnico qualora realizzato da soggetti privati.
3. Le piste ciclabili devono essere dotate di apposita segnaletica orizzontale e verticale atta a garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
4. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare (articolo 3, L.R. n. 65/89, e L. 19 ottobre 1998, n. 366).

Art. 109 – Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, che non si applicano nel caso di iniziative promosse dall'Amministrazione Comunale o da associazioni di promozione della cultura e della tradizione locale, il rilascio dell'autorizzazione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo; l'Amministrazione Comunale può prevedere, in caso di manifestazioni di interesse pubblico, la gratuità dell'occupazione.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
4. L'autorizzazione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.
6. Per interventi esclusi dal pagamento del canone per l'uso, l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare e fissare la durata massima dell'occupazione in relazione alla tipologia dell'intervento.

Sezione IV – Caratteristiche degli spazi non edificati privati

Art. 110 – Disciplina del verde su aree private

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Lo strumento urbanistico comunale regola la conservazione e la protezione delle alberature di alto e medio fusto.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di

- altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
 7. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
 8. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
 9. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
 10. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti interessi pubblici.
 11. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree (in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato, ecc.);
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato (in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate);
 - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti. La distanza ottimale, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti.
 12. Per le distanze delle alberature dai confini di proprietà si applicano le norme dettate dall'articolo 892 del Codice Civile.
 13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento; è auspicabile il reperimento di superfici a verde (filtranti), anche nei nuclei di antica formazione, ogni qualvolta si intervenga con la sostituzione di una pavimentazione esistente, fermo restando quanto previsto nello strumento urbanistico comunale; nei nuclei di antica formazione, laddove il sistema delle corti non preveda spazi a verde, qualora le quote di verde permeabile non siano reperibili, devono essere adottati sistemi che favoriscano la realizzazione di pavimentazioni filtranti o sistemi di raccolta che convogliano le acque in falda, nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.
 14. Possono essere considerate filtranti le pavimentazioni discontinue, a condizione che venga presentata scheda tecnica del produttore attestante le capacità filtranti del manufatto proposto.

Art. 111 – *Sistemazioni esterne ai fabbricati*

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

2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.
5. Le pavimentazioni dei cortili, anche se di proprietà diverse, devono essere mantenute in condizioni di decoro e sicurezza e pavimentate in modo unitario, fatte salve le quote di superficie filtrante necessarie ai sensi sia dello strumento urbanistico comunale sia del Regolamento Locale di Igiene, e realizzate in modo da consentire l'accessibilità al lotto e la fruibilità in condizioni di sicurezza da parte di tutti i tipi di utenti; l'Ufficio Tecnico, con proprio provvedimento, potrà imporre l'esecuzione di tutte le opere necessarie a garantire quanto sopra; ogni progetto edilizio, a partire dalla manutenzione straordinaria estesa agli interi edifici, specie nei nuclei di antica formazione, dovrà prevedere idonee sistemazioni degli spazi esterni per garantire i requisiti sopra descritti; le superfici dovranno favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare ristagni.
6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un repertorio comunale dei materiali e delle finiture per gli spazi pubblici, delle essenze degli alberi e degli arbusti, da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale.

Art. 112 – *Spazi ineditati o ineditabili ed immobili in disuso*

1. Le aree inedificate o ineditabili e gli edifici in disuso non possono essere lasciati in stato di abbandono ma devono essere soggetti a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. Le aree inedificate o ineditabili, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
5. Sulle aree inedificate o ineditabili non sono consentiti depositi di terreno derivante da scavi, sempre che non si tratti di situazioni temporanee dovute a lavori edilizi interessanti lo stesso terreno, né accatastamento di materiali vari.
6. Gli ambiti di cava, che devono essere racchiusi con recinzione per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

Art. 113 – *Spazi conseguenti ad arretramenti*

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalla disciplina dello strumento urbanistico comunale e dai relativi strumenti esecutivi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

Art. 114 – *Accessi e passi carrabili*

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata previo assenso dell'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. La realizzazione del passo carraio dovrà prevedere l'abbassamento del marciapiede se esistente, e dovrà tener conto, per quanto riguarda le pendenze, delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
4. Nelle nuove costruzioni residenziali o nel caso di apertura di nuovi passi carrai la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,00.
5. Nelle nuove costruzioni o nel caso di apertura di nuovi passi carrai, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata deve essere non inferiore a mt. 4,50, ridotto a mt. 0.00 nel caso di cancello automatizzato installato così come previsto dal Codice Stradale; la distanza tra il cancello di cui sopra e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m. 4,50. E' da intendersi come "carreggiata" la porzione di strada utilizzata per il transito dei veicoli, escludendo la porzione di strada utilizzata invece per la sosta dei veicoli parallela al marciapiede.
6. 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. 8,00 dagli incroci tra due o più strade.
7. Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m. 3,00.
8. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
9. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
10. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati.
11. In caso di comprovata necessità possono essere concesse deroghe alle presenti norme.

Art. 115 – *Strade private*

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei piani attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a) alla pavimentazione;
 - b) alla manutenzione e pulizia;
 - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 5,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di residenze con meno di quattro unità abitative devono avere larghezza minima di m. 3,50.
5. Le strade private a servizio di insediamenti non appartenenti alla residenza ed all'agricoltura 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, se cieche, devono terminare in uno spazio di

manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
7. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione, conforme alle norme della L.R. 27 marzo 2000, n. 17, e di impianto di scarico delle acque piovane.

TITOLO VII

Apposizione e conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano

Sezione I – Numeri civici, toponomastica e strutture pubblicitarie

Art. 116 – *Numeri civici*

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
5. Il modello tipo di numero civico da apporre in corrispondenza degli accessi sarà approvato dall'Amministrazione Comunale, ed i proprietari dovranno uniformarsi a tale modello.

Art. 117 – *Toponomastica e segnaletica*

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici e non visibili da essi, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi o lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. E' riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi o lapidi commemorative.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di un repertorio da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale relativo alla toponomastica e segnaletica che definisca le modalità attuative con cui si intende procedere alla apposizione di tali oggetti di pubblica utilità e le caratteristiche tecnologiche delle soluzioni adottate (i disposti di tale repertorio saranno prevalenti rispetto alle indicazioni del presente articolo).

Art. 118 – *Insegne e mezzi pubblicitari*

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti, in ottemperanza all'articolo 3 del D. Lgs 15 novembre 1993, n. 507; in assenza del regolamento o del piano generale degli impianti, la tipologia dei dispositivi di cui sopra dovrà essere espressamente approvata dal Comune.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada (L. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.), del relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 con le modifiche di cui al D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e al D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610), nonché della L.R. 27 marzo 2000, n. 17 relativa all'inquinamento luminoso e saranno autorizzati previa acquisizione, ove dovuta, del nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.
3. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per l'installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato

- all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
4. L'installazione di materiale pubblicitario su tutto il territorio comunale è subordinato ad apposita autorizzazione per installazione di materiale pubblicitario, sentito il parere del competente ufficio comunale e, ove, occorra, della Polizia Municipale; qualora l'installazione interessi strade provinciali o statali, l'autorizzazione sarà subordinata al preventivo ottenimento del nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada.
 5. Per l'apposizione di targhe professionali non è richiesta alcuna formalità autorizzativa purché le stesse siano contenute nella dimensione di 1'600 cmq.
 6. Negli altri casi, l'interessato deve redigere domanda, allegando alla stessa la seguente documentazione:
 - a) stralcio planimetrico con individuato l'esatto punto di installazione;
 - b) elaborati grafici in duplice copia con indicate le caratteristiche del vettore pubblicitario (dimensioni, colori);
 - c) materiale fotografico ed elaborati grafici, particolareggiati ed in scala adeguata, ove sia ben visibile il punto e le modalità di installazione;
 - d) titolo che legittima la domanda (o dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000);
 - e) eventuali autorizzazioni di terzi (provinciali, condominiali, ecc.); qualora il nulla osta dell'ente proprietario della strada non sia allegato all'istanza, lo Sportello Unico per l'edilizia provvede d'ufficio a reperire parere in merito, secondo le procedure vigenti;
 - f) dichiarazione di conformità al Codice della Strada ed alla L.R. 27 marzo 2000, n. 17 sull'inquinamento luminoso, redatta dal produttore - installatore del materiale pubblicitario.
 7. L'autorizzazione non sostituisce la dichiarazione prevista dall'articolo 21 del D.P.R. n. 639/1972 e s.m.i., relativo all'imposta sulla pubblicità e sulle pubbliche affissioni.
 8. Per quanto riguarda le insegne di esercizi commerciali, queste dovranno essere alloggiate negli appositi spazi degli sfondati delle vetrine. Sono vietate le insegne a bandiera, sia a muro che su palo, quelle a cassonetto applicate direttamente sulla facciata, nonché gli striscioni pubblicitari.
 9. Le insegne esistenti ed in contrasto con le presenti disposizioni non possono essere sostituite né modificate, anche solo parzialmente, se non per uniformarsi alle stesse.
 10. Sono fatte salve disposizioni specifiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale.

Sezione II – Caratteristiche dell'arredo urbano

Art. 119 – *Chioschi ed altri manufatti insistenti su spazi pubblici*

1. Chioschi ed altri manufatti di piccole dimensioni insistenti 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, anche pedonale, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione; devono inoltre essere posizionati in modo tale da non limitare la fruibilità degli spazi pubblici (marciapiedi, attraversamenti pedonali, ecc.) da parte di soggetti portatori di handicap; tutte le installazioni dovranno garantire condizioni di sicurezza e fruibilità degli spazi pedonali da parte di tutti gli utenti.
2. Essi debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso, che sarà oneroso nei casi in cui dall'installazione di detti manufatti derivi produzione di reddito e trasformazione edilizia del territorio, salvo non diversamente stabilito in atti

- convenzionati o atti pubblici.
3. L'installazione di manufatti diversi da quelli sopra elencati è consentita solo previo esplicito provvedimento di assenso.
 4. L'installazione della segnaletica stradale o quella relativa alle linee di mezzi pubblici, della cartellonistica pubblicitaria, degli eventuali cassonetti o altri contenitori per la raccolta dei rifiuti o altro, non dovrà limitare l'accessibilità degli spazi pubblici (marciapiedi, ecc.) ai soggetti portatori di handicap.

Art. 120 – *Verande di locali pubblici*

1. La realizzazione di verande o altri manufatti provvisori per locali pubblici, quali bar, ristoranti e simili, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie, è consentita a titolo provvisorio, alle seguenti condizioni:
 - a) il manufatto deve essere realizzato in corrispondenza del piano dei locali pubblici di cui costituisce prolungamento verso l'esterno;
 - b) il manufatto da realizzarsi deve corrispondere ai criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante, e pertanto deve essere garantito l'inserimento nel contesto ambientale;
 - c) il manufatto deve essere realizzato prevalentemente in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità;
 - d) non deve rappresentare ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione;
 - e) è richiesta la presentazione di apposita pratica, la quale verrà rilasciata con indicata la scadenza o periodicità dell'abilitazione stessa;
 - f) per l'occupazione di spazi pubblici si rimanda al precedente art. 109 del presente Regolamento;
 - g) il soggetto abilitato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso ed a ripristinare l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'abilitazione;
2. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, di predisporre un repertorio relativo alle tipologie ed ai materiali da utilizzare per la loro realizzazione, a cui i privati saranno tenuti ad uniformarsi.

Art. 121 – *Norme sull'inquinamento luminoso*

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione o d'appalto devono essere eseguiti secondo i criteri antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico, secondo la L.R. 27 marzo 2000, n. 17, la D.G.R. n. VII/2611 del 11/12/2000 e la D.G.R. n. VII/6162 del 20/09/2001.

TITOLO VIII

Norme igieniche di particolare interesse edilizio

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

Art. 122 – *Qualità dell'aria in spazi confinati*

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

Art. 123 – *Ventilazione naturale*

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

Art. 124 – *Ventilazione attivata*

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammesso il condizionamento ambientale che assicuri i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene, garantendo comunque i parametri relativi alle portate d'aria raccomandati dalle Norme di Buona Tecnica (ASHRAE

e ACGIH) in relazione alla destinazione d'uso dei locali ed al numero di utilizzatori, nei seguenti casi:

- a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - c) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
2. Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi 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.
 3. Le acque di condensa di impianti di condizionamento devono essere smaltite nella rete di raccolta delle acque meteoriche o in fognatura.
 4. La ventilazione artificiale è ammessa nei locali di abitazione per i servizi igienici secondo quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene.
 5. La aerazione artificiale è ammessa per locali ed ambienti senza permanenza di persone, per locali a servizio di attività produttive/commerciali o similari che richiedano particolari condizioni di aeroilluminazione, previo parere favorevole dell'A.S.L., nei casi previsti dal Regolamento Locale di Igiene.

Art. 125 – *Illuminazione naturale*

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'obiettivo di una ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, soggiorni, 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.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc..
6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo con le modalità di calcolo stabilite dal Regolamento Locale di Igiene.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
9. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
10. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.
11. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

Art. 126 – *Illuminazione artificiale*

1. Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile, atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo in relazione alle operazioni che vi si svolgono.
2. Per le norme specifiche si faccia riferimento al Regolamento Locale di Igiene.
3. Nei locali di abitazione dovrà essere previsto per ogni finestra idoneo sistema di oscuramento con caratteristiche di omogeneità per tutte le aperture del fabbricato.

Art. 127 – *Controllo del soleggiamento*

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate, limitatamente all'ultimo piano dell'edificio, e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
3. 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.

Art. 128 – *Comfort igrotermico*

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20° C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La ristrutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate-inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Dovrà 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.
8. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui alla L. 9 gennaio 1991, n. 10 e al D.P.R. 30 agosto 1993, n. 412 e s.m.i.
9. I seminterrati con permanenza di persone devono garantire, oltre alle altezze previste dal Regolamento Locale di Igiene, adeguate caratteristiche di comfort igrotermico (pavimento e muri perimetrali).
10. Le pareti perimetrali devono essere impermeabili alle acque meteoriche e le sporgenze, le gronde, i gocciolatoi devono evitare di scaricare sui muri le acque meteoriche; le coperture di qualunque tipo, sporgenti o meno, di manufatti quali porticati, tettoie, pensiline, ecc., devono essere provviste di idonei dispositivi per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche per tutti i manufatti aventi almeno una dimensione pari a 1,20 m in pianta.

Art. 129 – *Comfort acustico*

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano

- idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore dovranno essere verificati per quanto concerne:
 - a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - c) rumori da calpestio;
 - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - e) rumorosità provocata da attività contigue.
 3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db, come previsto dal Regolamento Locale di Igiene.
 4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
 5. Il rumore prodotto dagli impianti tecnologici non dovrà superare i seguenti limiti:
 - 35 dba L_{Amax} con costante di tempo slow e riferite a funzionamento discontinuo;
 - 25 dba L_{Aeq} per i servizi a funzionamento continuo;Le misure di verifica devono essere eseguite nell'ambiente nel quale il livello di rumore è più elevato. Tale ambiente deve essere diverso da quello in cui il rumore si origina.
 6. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.
 7. Sono comunque fatte salve le disposizioni vigenti in materia di requisiti acustici passivi degli edifici.

Art. 130 – *Disposizioni sull'edilizia sostenibile*

1. Il Comune, al fine di ricercare, negli interventi edilizi in genere, il miglioramento delle condizioni di salubrità e comfort degli spazi abitativi nonché la riduzione dell'impatto sull'ambiente delle attività di costruzione e di antropizzazione degli spazi, può incentivare la ricerca di soluzioni alternative all'edilizia tradizionale volte al risparmio energetico, con l'utilizzo di tecnologie non tradizionali, quali l'impiego di pannelli solari o altri dispositivi, sia per gli interventi di nuova costruzione, che quelli di ristrutturazione.
2. L'introduzione nella progettazione e la successiva realizzazione di dispositivi ed impianti che consentano modalità di risparmio energetico ed eco-sostenibile (che dovranno essere adeguatamente certificate) e dunque l'adozione di tecnologie che consentano il raggiungimento di requisiti supplementari rispetto a quanto richiesto dalle normative vigenti in merito al contenimento dei consumi energetici, ecc., potranno comportare incentivazione di tali interventi o altre facilitazioni.
3. Le incentivazioni di cui al comma 2 potranno essere disciplinate tramite apposito regolamento attuativo che definirà i requisiti oggettivi di cui un'opera edilizia deve disporre per accedere alle incentivazioni medesime e sarà approvato con apposita delibera di Consiglio Comunale.
4. In ogni caso le costruzioni dovranno garantire e soddisfare le seguenti prescrizioni minime, fermo restando quanto previsto dallo strumento urbanistico generale o dai piani attuativi:
 - a) gli edifici di nuova costruzione dovranno garantire la migliore esposizione possibile in relazione all'apporto di energia solare; gli ambienti ove si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno, per quanto possibile, essere disposti a sud, sud-est e sud-ovest, conformemente al loro bisogno di sole; gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento ed illuminazione (box, ripostigli, lavanderie ed altri locali accessori,

disimpegni, ecc.) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto tra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati; le aperture più ampie saranno collocate a sud, sud-ovest, mentre ad est saranno disposte quelle minori e a nord saranno ridotte al minimo indispensabile;

- b) le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto dovranno garantire, nelle peggiori condizioni stagionali, il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate;
- c) per gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa è fatto obbligo nelle nuove costruzioni e negli interventi a partire dalla manutenzione straordinaria degli infissi, utilizzare serramenti con vetrocamera su tutte le esposizioni; le facciate rivolte ad ovest potranno essere schermate con appositi dispositivi per limitare la radiazione termica estiva, garantendo il rispetto dei rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
- d) sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di sistemi termoregolatori naturali per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, che rispettino le seguenti condizioni: siano progettate in modo da integrarsi con l'organismo edilizio; dimostrino, attraverso parametri verificabili, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale; siano realizzati con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento ed al degrado estetico e funzionale; i sistemi sopraccitati non dovranno alterare i R.A.I. previsti dal Regolamento Locale di Igiene, né potranno contribuire per i locali limitrofi al raggiungimento degli stessi; i volumi ottenuti attraverso la realizzazione dei sistemi sopraccitati si configureranno quali locali tecnici, senza permanenza di persone; dovranno quindi avere dimensioni funzionali esclusivamente al contenimento del fabbisogno energetico e presentare le sole aperture per assicurarne la manutenzione; il progetto deve essere espressamente approvato dalla Commissione Edilizia e sarà soggetto a provvedimento abilitativo edilizio e dovrà garantire il rispetto di tutte le condizioni di cui sopra;
- e) gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti;
- f) è consentito l'aumento di volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, fatte salve le norme di Codice Civile e le distanze prescritte dallo strumento urbanistico comunale.

Art. 131 – Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto all'interno della Parte II Capo III del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico".

Art. 132 – Costruzioni in zone sismiche

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto all'interno della Parte II Capo IV del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, s.m.i. recante "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" e dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" e s.m.i..

Art. 133 – *Impianti*

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto all'interno della Parte II Capo V del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. recante "Norme per la sicurezza degli impianti".

Art. 134 – *Contenimento del consumo di energia*

1. Il presente Regolamento integra i propri contenuti con quanto prescritto all'interno della Parte II Capo VI del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. recante "Norme per il contenimento del consumo di energia degli edifici".

Sezione II – Requisiti spaziali

Art. 135 – *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui le stesse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio, o almeno attraverso passaggi coperti e protetti lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo, studio;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
4. L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80 per gli spazi accessori e di servizio e m. 2,10 per gli spazi di abitazione.
8. Deve essere assicurata una superficie minima netta abitabile, comprensiva dei servizi, degli alloggi monostanza non inferiore a mq 28,00, per il primo abitante ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
10. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a secondi servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
11. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno (la norma vale solo per il bagno padronale).
12. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano (la norma vale solo per il bagno padronale).
13. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
14. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
15. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina ed il primo o unico servizio igienico devono

essere provvisti di finestra apribile.

Art. 136 – *Cortili, cavedi, patii*

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cavedi allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico delle acque piovane, realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto l'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

Art. 137 – *Locali sottotetto*

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali al sottotetto sono da considerarsi "senza permanenza di persone" se accessibili con botola o scala retrattile; qualora siano invece accessibili con scala fissa si distinguono in:
 - a – spazi accessori e di servizio (sala da gioco, sala di lettura, bagni, posti di cottura, lavanderie, stirerie, spogliatoi, guardaroba e assimilabili) per i quali è richiesta una altezza netta media interna non inferiore a ml. 2,40 ed una altezza minima di ml. 1,80. Per i parametri dei R.A.I. vedasi quanto prescritto dal vigente Regolamento Locale di Igiene.
 - b - ripostigli e corridoi (e i luoghi di passaggio in genere). Per questi spazi è richiesta una altezza netta media interna non inferiore a ml. 2,10 ed una altezza minima di ml. 1,80. Deve essere garantita l'aerazione sussidiaria naturale e/o artificiale di cui al vigente Regolamento Locale di Igiene.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla Parte II, Titolo IV, Capo I della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, anche per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali di cui al precedente art. 135 del presente Regolamento.

Art. 138 – *Spazi di cantinato e sotterraneo*

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che per una parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e previo Nulla Osta previsto dall'art. 8 del D.P.R. 303/56 per i

luoghi di lavoro.

3. I locali sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Art. 139 – *Boxes ed autorimesse*

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
2. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

Sezione III – Requisiti funzionali

Art. 140 – *Dotazione di servizi*

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
 - d) sistemi di prevenzione incendi e protezione dalle scariche atmosferiche.

Art. 141 – *Spazi di cottura*

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

Art. 142 – *Flessibilità distributiva*

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

Art. 143 – *Flessibilità impiantistica*

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

Art. 144 – *Accessibilità*

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

Art. 145 – *Scale*

1. Negli edifici i corpi scala devono essere preferibilmente inclusi nel corpo di fabbrica, ad eccezione delle scale di sicurezza e di emergenza; il vano scala deve essere protetto dalle intemperie ed assicurare agli utenti sicurezza e comfort; per quanto concerne gli edifici a prevalente destinazione residenziale, per i fabbricati con due livelli fuori terra e per interventi di recupero di sottotetto esistenti sono consentite scale di tipo aperto, esterne al corpo di fabbrica.
2. I requisiti delle scale sono quelli di cui al Regolamento Locale di Igiene.

Art. 146 – *Ambienti con impianti di combustione e dotazione di canne fumarie*

1. Fermo restando gli obblighi di legge, le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene e della normativa specifica di settore, tutti gli apparecchi di combustione di nuova installazione o sottoposti a ristrutturazione, rifacimento, adeguamento o modifica sono soggetti alle procedure previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti; con provvedimento motivato potranno essere imposti interventi sugli impianti e sui dispositivi connessi a tutela della pubblica e privata incolumità. L'installazione, la conduzione e la manutenzione degli apparecchi devono essere condotte nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria vigente, tali da garantire i requisiti di legge in termini di emissioni ed idonee condizioni di sicurezza per gli utenti, nonché nel rispetto delle distanze da Codice della Strada.
2. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o similari deve essere dotata, oltre che di canna di esalazione per l'allontanamento dei vapori di cottura, come previsto dal Regolamento Locale di Igiene, anche di una canna fumaria (singola o collettiva) per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da impianti di produzione del calore utilizzato per il riscaldamento dell'ambiente o per la produzione di acqua calda sanitaria o per altri usi consentiti; le canne fumarie dovranno essere progettate e realizzate in conformità alla normativa vigente; eventuali deroghe per situazioni esistenti e per comprovata necessità tecnica all'adeguamento saranno concesse solo previo parere A.S.L. favorevole.

Sezione IV – Interventi nel sottosuolo dell'ambiente urbano, volumi tecnici e salubrità dei terreni

Art. 147 – *Disciplina d'uso del sottosuolo*

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblici.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura; allo scopo dovranno essere realizzate le predisposizioni interne per l'allacciamento degli edifici alle reti tecnologiche.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte e secondo le modalità stabilite nell'autorizzazione e dettate dal competente ufficio comunale.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate

dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Art. 148 – *Reti di servizi pubblici*

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata e, possibilmente, non in asse con il transito delle ruote dei veicoli, al fine di eliminare scuotimenti e conseguenti rumori.
3. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
4. Per l'installazione o la ricostruzione, anche parziale, delle reti di servizi pubblici devono essere usati in via prioritaria od obbligatoria, fatta salva la compatibilità, i manufatti polifunzionali o le canalizzazioni già esistenti o in programma di costruzione.

Art. 149 – *Allacciamento alle reti fognarie*

1. Nelle zone dotate di pubblica fognatura per acque nere, tutti gli immobili devono convogliare le acque nere di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal regolamento di fognatura dell'ente gestore del servizio.
2. Salvo particolari condizioni di quota della falda e previo parere favorevole da parte dell'ente gestore del servizio di fognatura, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria per acque nere le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia; le acque piovane, ad esclusione della prima pioggia, devono essere convogliate tramite apposita fognatura interna, in corsi d'acqua superficiali, in conformità alla normativa vigente.
3. Nelle zone dotate di pubblica fognatura di tipo misto è possibile convogliare nella rete fognaria anche le acque piovane.
4. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
5. Le acque meteoriche provenienti dai tetti devono essere condotte al suolo mediante tubi pluviali verticali che, nella parte inferiore, fino all'altezza di m. 3,00, non devono sporgere dal muro sulla pubblica via o marciapiede. E' vietato lo spandimento di acque meteoriche sul suolo pubblico.
6. E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque di falda eventualmente intercettate in fase di scavo; le stesse andranno, per quanto possibile, reintercettate e reimmesse in falda.
7. Per ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione, o comunque comportante modifica dello schema fognario preesistente, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, del regolamento di fognatura, del Regolamento Locale di Igiene e delle prescrizioni dell'ente gestore, l'impianto di raccolta delle acque meteoriche deve essere del tutto indipendente da quello di acque di altra natura e devono essere recapitate, fatto salvo quanto previsto dai commi precedenti, o fatte salve particolari condizioni per attività produttive o similari, in acque superficiali, ai sensi di legge; le acque provenienti da cortili o parcheggi devono essere recapitate in acque superficiali previa posa in opera di pozzetto disoleatore o dissabbiatore; è ammessa la realizzazione di "troppo pieno" scaricante nella fognatura comunale, per eventi meteorici di natura eccezionale.

Art. 150 – *Allacciamento alle reti impiantistiche*

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Per quanto possibile gli allacciamenti alle diverse reti tecnologiche dovranno essere contestuali al fine di evitare successive manomissioni di suolo pubblico.
4. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) gli edifici condominiali già in possesso di un impianto centralizzato, o che intendono installarne uno, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - c) le dimensioni delle antenne paraboliche dovranno essere ridotte al minimo ingombro in relazione alle tecnologie ed alla produzione in atto al momento dell'istallazione;
 - d) le antenne paraboliche devono avere preferibilmente un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - f) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - g) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

Art. 151 – *Volumi tecnici ed impiantistici*

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

Art. 152 – *Salubrità dei terreni edificabili*

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno quindici anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. Per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, vanno previste le misure atte a impedire che

- l'umidità ascendente raggiunga le strutture sovrastanti le fondazioni.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
 9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato.
 10. Il solaio o il vespaio aerato deve garantire un distacco dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 25 cm).
 11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
 12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
 13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
 14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo fino a trentacinque quintali di portata e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
 15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
 16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature risultante dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
 17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
 18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua, curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Titolo IX

Composizione, attribuzioni e funzionamento della Commissione Edilizia

CAPITOLO I

Composizione e nomina

Sezione I – Composizione

Art. 153 – Istituzione e natura della Commissione Edilizia

1. I contenuti del presente Titolo, esplicitati nei successivi articoli, trovano applicazione esclusivamente nel caso in cui l'Amministrazione Comunale intenda istituire la Commissione Edilizia.
2. Nei termini e con le modalità previsti dalla vigente legislazione, ogni anno l'Amministrazione Comunale valuta l'opportunità di istituire la Commissione Edilizia; pertanto, le norme di cui ai successivi articoli sono da considerarsi vevoli nel solo caso in cui l'Amministrazione Comunale decidesse di istituire la Commissione Edilizia.
3. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere sui progetti che vengono presentati al Comune al fine di ottenere i relativi provvedimenti abilitativi.
4. La Commissione Edilizia ha anche "compiti di ornato" e può pertanto esprimere pareri sulla qualità edilizia ed architettonica delle opere, sul loro corretto inserimento nel contesto urbano.

Art. 154 – Composizione

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo.
2. Sono componenti di diritto della Commissione Edilizia, senza diritto di voto:
 - a) il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con funzione di relatore e segretario;
3. Sono componenti di nomina comunale della Commissione Edilizia, con diritto di voto:
 - a) sei membri dotati di professionalità tecnica, con specifiche competenze in materia di normativa urbanistico edilizia, progettazione architettonica, tecnologia edilizia e di cantiere, risultante da curriculum; tra di essi, durante la prima seduta, viene eletto il Presidente della Commissione Edilizia.
4. Almeno uno dei sei componenti di nomina comunale deve dimostrare comprovata esperienza nel settore dell'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della L.R. 20 febbraio 1989, n.6; tale qualifica può derivare da particolari studi compiuti o da esperienze professionali.
5. Almeno uno dei sei componenti di nomina comunale deve dimostrare comprovata esperienza nel settore della vigente normativa antincendio; tale qualifica può derivare da particolari studi compiuti o da esperienze professionali.

Sezione II – Nomina e durata

Art. 155 – Nomina e designazione

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.

2. Il soggetto eventualmente nominato in sostituzione di un commissario decaduto o dimissionario, deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione Edilizia.

Art. 156 – Scadenza

1. La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella del mandato elettorale del Sindaco.
2. In ogni caso la Commissione Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova commissione e comunque fino ad un massimo di novanta giorni dalla data del decreto sindacale di nomina degli assessori.
3. I membri della Commissione Edilizia sono rieleggibili.

Sezione III – Casi di incompatibilità

Art. 157 – Incompatibilità

1. La carica di componente della Commissione Edilizia con diritto di voto è incompatibile:
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
 - con qualunque carica di natura istituzionale/amministrativa (sindaco, vicesindaco, assessore, consigliere comunale, membro di commissioni e/o consulte comunali nominato con deliberazione di Giunta e/o di Consiglio Comunale) nell'ambito dell'Amministrazione Comunale di Santa Maria della Versa.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia.

Art. 158 – Conflitto d'interessi

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

Sezione IV – Casi di decadenza dei commissari

Art. 159 – Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità, sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Art. 160 – Assenze ingiustificate

1. I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione Edilizia.
2. Compete alla Giunta Comunale, su proposta del responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, dichiarare la decadenza dei Commissari.

CAPITOLO II Le attribuzioni

Sezione I – Individuazione delle attribuzioni

Art. 161 – *Norma transitoria*

1. Fino all'entrata in vigore della Commissione per il paesaggio di cui al successivo Titolo X del presente Regolamento, la Commissione Edilizia esprime pareri ai fini del rilascio di provvedimenti in materia di beni paesaggistici di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 ed alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Fino all'entrata in vigore della Commissione per il paesaggio, la Commissione Edilizia è integrata nelle sue funzioni da due ulteriori membri con diritto di voto, di nomina comunale, esperti in materia di tutela paesistico-ambientale; essi devono dimostrare elevata competenza e specializzazione nella suddetta materia e vengono scelti in base al loro curriculum nelle materie dei beni culturali, dell'urbanistica e dell'architettura, della tutela ambientale e del paesaggio, della difesa del suolo e delle bellezze naturali. Gli esperti possono eventualmente dimostrare di aver acquisito attestato derivante dalla partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione.
3. Le modalità per l'espressione dei pareri di cui al comma 1 seguono le procedure indicate nei seguenti articoli di cui al presente Titolo.
4. I contenuti del presente Titolo, relativi ad attribuzioni, procedure, valutazioni, decisioni della Commissione Edilizia su questioni di carattere paesaggistico, perdono efficacia contestualmente all'entrata in esercizio della predetta Commissione per il paesaggio.

Art. 162 – *Attribuzioni della Commissione*

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione Edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente Regolamento nonché laddove, per l'originalità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente Regolamento sono individuati al successivo art. 163 del presente Regolamento.
4. Nel caso in cui la Commissione Edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

Art. 163 – *Pareri obbligatori ex lege*

1. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
 - a) rilascio del permesso di costruire, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 164 del presente Regolamento;
 - b) rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
 - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. 3 novembre 1952, n. 1902, alla L. 5 luglio 1966, n. 517, alla L. 19 novembre 1968, n. 1187, alla L. 1 giugno 1971, n. 291 ed alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
 - d) annullamento d'ufficio di permesso di costruire;

- e) parere ex articolo 32 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
 - f) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 ed alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Data la diversità dei procedimenti in materia edilizia e in materia paesistico-ambientale, i pareri della Commissione Edilizia debbono essere distinti, e distintamente verbalizzati, in relazione ai differenti procedimenti cui gli stessi ineriscono.

Sezione II – Casi di esclusione del parere

Art. 164 – *Casi di esclusione del parere*

1. Il parere della Commissione Edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) denuncia di inizio attività di cui al precedente Titolo I, Capitolo I, Sezione II, del presente Regolamento;
 - b) ristrutturazioni interne di immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - c) realizzazione di recinzioni non di pertinenza di edifici esistenti e non ricadenti in zone vincolate ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
 - d) proroga del permesso di costruire;
 - e) voltura del permesso di costruire;
 - f) diniego di permesso di costruire quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-edilizie;
 - g) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di permesso di costruire;
 - h) opere pubbliche per la realizzazione delle quali si sia seguita la procedura di cui all'articolo 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
2. Il parere della Commissione Edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi del precedente art. 163 o richiesto ai sensi del precedente art. 162 comma 2 del presente Regolamento.
3. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione Edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.
4. Nei casi di cui al comma 1, quando il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia ravvisi la sussistenza di elementi rilevanti ai fini delle attribuzioni della Commissione Edilizia di cui al successivo art. 165 del presente Regolamento, propone la richiesta di espressione del parere della stessa.
5. Per gli interventi soggetti a permesso di costruire, l'esercizio della facoltà di presentare denuncia di inizio attività in luogo dell'istanza di permesso di costruire comporta che l'ufficio competente, in sede di istruttoria, potrà avvalersi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia sia in via generale che per interventi analoghi, per gli aspetti di competenza della Commissione Edilizia; ciò al fine di garantire l'equità di trattamento a tutti i soggetti interessati.
6. Per le opere pubbliche approvate nell'ambito del Programma delle Opere Pubbliche, i progetti, approvati secondo le norme di cui all'articolo 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., non saranno soggetti ad ulteriore titolo abilitativo.
7. Per le opere eseguite relative a piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, i progetti saranno sottoposti al parere della Commissione Edilizia, nel rispetto del progetto di massima approvato dal Consiglio Comunale ed in ogni caso senza sostanziali alterazioni degli obblighi convenzionali.

Sezione III – Ambito di valutazione

Art. 165 – *Modalità di valutazione della Commissione Edilizia.*

1. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti elencati al precedente art. 163 del presente Regolamento, che le vengono sottoposti dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione Edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
3. In particolare la Commissione Edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al precedente Titolo VI del presente Regolamento, valuta:
 - l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - il rapporto con il contesto;
 - la qualità progettuale;
 - la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti;
 - la validità delle soluzioni proposte per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
4. In ogni caso il parere della Commissione Edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Art. 166 – *Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesistica*

1. La Commissione Edilizia, integrata con almeno uno dei due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione Edilizia fa riferimento agli atti di natura paesistica vigenti, emanati con specifiche deliberazioni degli organi istituzionali preposti.
3. I contenuti di cui ai precedenti commi del presente articolo non trovano applicazione a far tempo dalla istituzione della Commissione per il paesaggio di cui al successivo Titolo X del presente Regolamento.

CAPITOLO III
Funzionamento

Sezione I – Modalità di convocazione

Art. 167 – *Convocazione*

1. La Commissione Edilizia si riunisce ogni volta che il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
4. Nel caso in cui la Commissione Edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dal D. Lgs.22 gennaio 2004, n. 42 e dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

Art. 168 – *Ordine del giorno*

1. Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia fissa l'ordine del giorno prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni

Art. 169 – *Validità delle sedute e delle decisioni*

1. Affinché le sedute della Commissione Edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, nonché di quattro dei componenti con diritto di voto della Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente della Commissione Edilizia.

Art. 170 – *Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale*

1. La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione Edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione Edilizia.
2. Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione Edilizia.
3. La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaurienti le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.
4. Qualora la Commissione Edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

Art. 171 – *Pubblicità delle sedute*

1. Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto ma non alla successiva attività di esame e di espressione del parere; la necessità di tale illustrazione dovrà risultare dal verbale.

Art. 172 – *Verbalizzazione*

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, ovvero, in caso di sua assenza, da un componente della Commissione. Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta e archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, dal segretario e da tutti i membri presenti.
2. Ogni membro della Commissione Edilizia richiesta può chiedere la verbalizzazione del proprio parere.

3. Le valutazioni degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 170 del presente Regolamento.

Art. 173 – *Sopralluogo*

1. E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere. La Commissione Edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

Sezione III – Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Art. 174 – *Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali*

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

Titolo X

Composizione, attribuzioni e funzionamento della Commissione per il paesaggio

CAPITOLO I

Definizione, composizione e nomina

Sezione I – Definizione

Art. 175 – Istituzione e natura della Commissione per il paesaggio

1. Il Comune di Santa Maria della Versa intende istituire la Commissione per il paesaggio, come prevista dall'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. La Commissione per il paesaggio esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune.
3. Per le autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, sino all'istituzione della Commissione per il paesaggio, il parere obbligatorio previsto dal comma 2 è reso dalla Commissione Edilizia con le modalità di cui al precedente Titolo IX del presente Regolamento.
4. La Commissione per il paesaggio è un organo consultivo del Comune nel settore urbanistico e paesaggistico, cui spetta la formulazione di pareri ai fini del rilascio di provvedimenti in materia di beni paesaggistici.
5. In particolare, la Commissione per il paesaggio, nell'ambito delle procedure per il rilascio da parte del Comune dell'autorizzazione paesaggistica prevista dalla legislazione vigente, sulla base della documentazione presentata e della verifica di conformità alla pianificazione sovraordinata:
 - si esprime in merito alla compatibilità dell'intervento di trasformazione proposto con la salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali, tutelati dal vincolo paesaggistico;
 - formula la valutazione di merito sulla proposta di trasformazione territoriale, attraverso la quale il Comune persegue l'obiettivo del miglioramento della qualità del progetto, dell'opera architettonica e del contesto paesaggistico in cui questa si inserisce.

Art. 176 – Composizione

1. Sono componenti di diritto della Commissione per il paesaggio, senza diritto di voto:
 - a) il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con funzione di relatore e segretario, senza diritto di voto;
2. Sono componenti di nomina comunale della Commissione per il paesaggio, con diritto di voto:
 - a) due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, aventi elevata competenza e specializzazione nelle materie oggetto della valutazione della Commissione e scelti in base al loro curriculum nelle materie dei beni culturali, dell'urbanistica e dell'architettura, della tutela ambientale e del paesaggio, della difesa del suolo e delle bellezze naturali; gli esperti possono dimostrare di aver acquisito attestato derivante dalla partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. Tra di essi, durante la prima seduta, viene eletto il Presidente della Commissione per il paesaggio.
 - b) Almeno uno dei due esperti deve essere abilitato alla progettazione edilizia ed architettonica.

Sezione II – Nomina e durata

Art. 177 – *Nomina e designazione*

1. La Commissione per il paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. Il soggetto eventualmente nominato in sostituzione di un commissario decaduto o dimissionario, deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione stessa.
3. La selezione dei componenti avviene con la seguente procedura:
 - con avviso pubblico affisso all'Albo Pretorio, viene data comunicazione della volontà di nominare la Commissione;
 - i tecnici interessati presentano la domanda entro i termini previsti dall'avviso, allegando il curriculum professionale che sarà valutato dalla Giunta Comunale.

Art. 178 – *Scadenza*

1. La Commissione per il paesaggio rimane in carica fino alla scadenza del mandato elettorale del Sindaco.
2. In ogni caso la Commissione per il paesaggio si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova commissione.
3. I membri della Commissione per il paesaggio sono rieleggibili.
4. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione per il solo periodo della durata in carica della Commissione stessa.
5. In caso di cessazione di carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

Sezione III – Casi di incompatibilità

Art. 179 – *Incompatibilità*

1. La carica di componente della Commissione per il paesaggio con diritto di voto è incompatibile:
 - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti;
 - con qualunque carica di natura istituzionale/amministrativa (sindaco, vicesindaco, assessore, consigliere comunale, membro di commissioni e/o consulte comunali nominato con deliberazione di Giunta e/o di Consiglio Comunale) nell'ambito dell'Amministrazione Comunale di Santa Maria della Versa.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

Art. 180 – *Conflitto d'interessi*

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

CAPITOLO II **Le attribuzioni**

Sezione I – Individuazione delle attribuzioni

Art. 181 – *Attribuzioni della Commissione*

1. La Commissione per il paesaggio si esprime su questioni in materia paesaggistica, in particolare su progetti interessanti immobili di cui al D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione per il paesaggio si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, per l'originalità delle questioni trattate, o qualora sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri sono da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente Regolamento.

Art. 182 – *Pareri obbligatori ex lege*

1. Il parere della Commissione per il paesaggio è obbligatoriamente richiesto per:
 - a) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali previste dal D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
 - b) progetti insistenti sul territorio comunale che risultano superare la soglia di rilevanza relativamente all'Esame di Impatto Paesistico di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. VII/11045.

Sezione II – Ambito di valutazione

Art. 183 – *Modalità di valutazione della Commissione per il paesaggio.*

1. La Commissione per il paesaggio si esprime sui progetti elencati al precedente art. 182 del presente Regolamento, che le vengono sottoposti dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione per il paesaggio presta particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

CAPITOLO III **Funzionamento**

Sezione I – Modalità di convocazione

Art. 184 – *Convocazione e ordine del giorno*

1. La Commissione per il paesaggio si riunisce di norma nella Sede Municipale ogni volta che il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia lo ritenga necessario.
2. La convocazione è fissata per iscritto dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia.

3. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia fissa l'ordine del giorno prima della data della seduta.
4. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.

Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni

Art. 185 – *Validità delle sedute e delle decisioni*

1. Affinché le sedute della Commissione per il paesaggio siano dichiarate valide è necessaria la presenza di tutti i componenti.
2. Per la validità delle decisioni, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Art. 186 – *Formulazione del parere*

1. La Commissione per il paesaggio esamina i progetti ed esprime: parere favorevole; parere favorevole con prescrizione, osservazioni o suggerimenti; parere sospensivo per supplemento di istruttoria per progetti relativi a opere che necessitino di un esame più approfondito e prolungato e di sopralluoghi; parere contrario adeguatamente motivato.
2. La Commissione per il paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria richiedendo la convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per fornire chiarimenti ed addivenire ad eventuali modificazioni da apportarsi al progetto stesso.
3. La richiesta di convocazione va comunicata al progettista.
4. La Commissione per il paesaggio provvede in ogni caso alla formulazione del parere nel caso in cui il progettista non risponda alla convocazione.
5. Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti.

Art. 187 – *Pubblicità delle sedute*

1. Le riunioni della Commissione per il paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia non disponga il contrario.

Art. 188 – *Verbalizzazione*

1. Le funzioni di segretario sono esercitate dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia; il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta e archiviazione.
2. Ogni membro della Commissione per il paesaggio, a richiesta, può chiedere la verbalizzazione del proprio parere.

Titolo XI
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO I
Durata del Regolamento Edilizio

Art. 189 – *Modifiche al Regolamento Edilizio*

1. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qual volta lo ritenga necessario e opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'articolo 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
3. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute disposizioni vincolanti aventi valore di forza giuridica superiore. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la norma sopraordinata.

Art. 190 – *Testi coordinati*

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'articolo 14, commi 2, 3 e 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 191 – *Durata del Regolamento Edilizio*

1. Il Regolamento Edilizio ha validità a tempo indeterminato.

Art. 192 – *Modulistica*

1. L'Ufficio Tecnico predispose la modulistica necessaria ai fini della presentazione delle istanze.
2. La stessa può essere soggetta a modifiche da parte dello stesso ufficio, per sopravvenute disposizioni di legge comportanti la variazione dei moduli o di parte di essi, senza necessità di ulteriore approvazione.
3. Il Comune favorisce l'utilizzo dei sistemi informatici per la divulgazione di tale modulistica.

CAPITOLO II

**Rapporti tra il Regolamento Edilizio, la strumentazione urbanistica ed il Regolamento
Locale di Igiene**

Art. 193 – *Rapporti con lo strumento urbanistico comunale*

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti allo strumento urbanistico comunale e viceversa.

Art. 194 – *Rapporti con il Regolamento Locale di Igiene*

1. Il Regolamento Edilizio integra le disposizioni contenute nel Regolamento Locale di Igiene e pertanto non può costituire modifica alle stesse.

CAPITOLO III

Sanzioni

Art. 195 – Sanzioni per trasgressioni regolamentari

1. Per le trasgressioni al presente Regolamento, fatte salve le sanzioni già previste in apposite norme di legge, il responsabile della struttura operativa competente applica, ai sensi dell'articolo 107 del T.U.E.L. n. 267/2000 e s.m.i., quanto previsto dall'articolo 7 bis del T.U.E.L. n. 267/2000 come introdotto dalla L. n. 3/2003, e cioè procede con l'irrogazione di sanzioni comprese tra Euro 25,00 ed Euro 500,00, i cui importi minimi e massimi per le infrazioni a ciascun articolo saranno definiti con apposita deliberazione di Giunta Comunale, secondo il criterio della gravità dell'infrazione regolamentare.

ALLEGATO A

Definizione degli interventi edilizi

1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1.1. Manutenzione ordinaria

Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti [articolo 27, comma 1, lettera a) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

La manutenzione ordinaria é sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

1. pulitura delle facciate;
2. riparazione di balconi e terrazzi;
3. riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
4. ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
5. riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
6. riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
7. rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.

Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e

getti di calcestruzzo armato.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Nessuna.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. Costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Riparazione, sostituzione e adeguamenti di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio, con l'esclusione della realizzazione di nuovi volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Ordinaria le seguenti opere:

1. riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
2. riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
3. realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
4. realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno apparecchiatura all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

1.2. Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico – sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell’assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l’aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare [articolo 27, comma 1, lettera b) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell’assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d’uso.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l’installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell’assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l’impianto distributivo complessivo dell’edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola, la manutenzione straordinaria comprende l’installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela agli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d’uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all’esterno dell’edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all’attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme e variazioni dell’aspetto architettonico.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura;

sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture, nel rispetto delle caratteristiche formali di facciata dell'edificio.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi). Riparazione e sostituzione.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di Manutenzione Straordinaria le seguenti opere:

1. tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

1.3. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio [articolo 27, comma 1, lettera c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e 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.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

1. il restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici;
2. il risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Restauro

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici.

In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

1. alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente

- incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
2. alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
 3. alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti

limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E 'RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi, ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

1.4. 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 modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica [articolo 27, comma 1, lettera d) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni nel rispetto di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di rapporti aeroilluminanti. In casi di comprovata necessità ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

2. MODIFICHE E INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1. Sopralzo

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

2.2. Ampliamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntiva in allargamento di un edificio esistente, con aumento della Superficie Coperta.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

2.3. Demolizione

Gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette denuncia di inizio attività.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tali interventi devono comportare la realizzazione di organismi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di SLP, volume, altezze e distanze preesistenti, secondo modalità eventualmente specificate dallo strumento urbanistico.

4. NUOVA COSTRUZIONE

Trattasi di interventi *di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite* alle lettere a), b), c), d) del comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 *e precisamente:*

- 1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo numero 6;*
- 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal*

comune;

3. *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
4. *l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*
5. *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
6. *gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;*
7. *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.*

[articolo 27, comma 1, lettera e) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].

5. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi 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 [articolo 27, comma 1, lettera f) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12].