

# COMUNE DI MOZZANICA

PROVINCIA DI BERGAMO

## *REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE*

*approvato in accoglimento delle osservazioni*

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI  
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100  
tel/fax 035/220260  
e-mail: [studio@archtosetti.it](mailto:studio@archtosetti.it)



Adozione: D.C.C. n° 48 del 19/12/2013

Adozione: D.C.C. n° 14 del 09/04/2014

Pubblicazione sul BURL n° del

data: NOVEMBRE 2013

aggiornamenti:

## CAPO I° - NORME PROCEDURALI

### Sezione 1ª - Disposizioni generali

#### ART. 1 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le Norme contenute nel presente Regolamento Edilizio devono essere osservate da chiunque intende eseguire qualsiasi trasformazione urbanistica o edilizia in tutto il territorio del Comune di Mozzanica.

#### ART. 2 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono subordinate ad apposito Permesso di Costruire da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dal DPR 380/2001, ovvero Comunicazione di inizio attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Dichiarazione di Inizio Attività, ove previsto dalla normativa di legge vigente.

Esse sono inoltre soggette al pagamento del contributo di cui alla Legge 10/77 e alla Legge Regionale n° 12/2005 art. 43, quando dovuto, nella misura in vigore all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero alla data di deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o di Denuncia di inizio attività.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono in linea generale le seguenti:

1. demolizioni;
2. nuove costruzioni con qualsiasi destinazione d'uso;
3. le modifiche di destinazione d'uso di costruzioni o parti di esse quando queste rivestano rilevanza urbanistica;
4. restauri sia esterni che interni di qualsiasi entità o importanza;
5. modificazioni esterne ed interne;
6. manutenzioni straordinarie;
7. ampliamenti e sopralzi;
8. ristrutturazioni;
9. realizzazione di recinzioni;
10. scavi, riporti del terreno;
11. costruzioni sotterranee e interramenti di manufatti in genere, quali: fognature, acquedotti, servizi urbanizzativi a rete, ecc.;
12. manufatti stradali, parcheggi e spazi di sosta; nuove aperture e modifiche di accessi privati su spazi di uso pubblico, o comunque aperti al transito a qualsiasi titolo;
13. tinteggiature, rifacimenti di facciate e loro elementi visibili dai pubblici spazi e dall'interno di spazi privati (in tale ultimo caso solo per fabbricati di interesse artistico, paesistico o storico ambientale esplicitamente riconosciuti vincoli apposti ai sensi di leggi vigenti o dalla strumentazione urbanistica);
14. posa in opera di insegne, cartelli, cartelloni pubblicitari, tende ed elementi aggettanti su spazi di uso pubblico.

I lavori e le opere di cui al precedente comma, che riguardino cose di interesse artistico, paesistico o storico ambientale esplicitamente riconosciute ai sensi di legge, sono subordinati ai nullastata previsti dalle leggi vigenti in materia.

Allo scopo di ottenere il Permesso di Costruire, l'interessato ha obbligo di presentare elaborati e documenti conformi a quanto prescritto dal presente Regolamento.

Agli effetti della definizione degli interventi e della loro collocazione nelle varie categorie previste dalla vigente disciplina di legge deve essere fatto riferimento alla disciplina dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Le definizioni e le specificazioni individuate dagli articoli 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 del presente Regolamento hanno il solo scopo di meglio esplicitare e precisare i contenuti delle varie tipologie di intervento, al fine di indicare gli indirizzi interpretativi che saranno assunti nell'ambito dell'esame delle pratiche edilizie.

### **ART. 3 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

gli interventi indicati al 1° comma dell'art. 6 del d.p.r. 380/2001, qui riportati, sono esenti da necessità di ottenimento di titolo assentivo e sono quindi soggetti ad attività edilizia libera:

- manutenzione ordinaria
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- quant'altro previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005, art. 33

Tutti gli interventi non compresi nell'elencazione di cui al comma precedente sono soggetti a permesso di costruire o, in funzione della tipologia di intervento, a Comunicazione di inizio attività (art. 6 D.P.R. 380/2001), a Segnalazione certificata di inizio Attività (art. 19 L. 241/90) o a Denuncia di Inizio Attività (art. 41 della L.R. 12/2005).

### **ART. 4 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli “che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti”.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli organismi edilizi, e si attua con interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (pavimenti, infissi, ecc.), senza alterarne i caratteri né aggiungere nuovi elementi.

Sono interventi di manutenzione ordinaria anche la sostituzione e l'adeguamento dell'impiantistica esistente, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio.

Fatti salvi gli interventi rivolti alla conservazione dei materiali, delle finiture e delle coloriture esistenti delle facciate e delle coperture nonché l'eventuale adeguamento degli stessi a indicazioni di strumenti attuativi e/o operativi vigenti, gli interventi di rifacimento dei materiali delle facciate e delle coloriture delle facciate esterne e sulle coperture attengono invece all'ambito della “manutenzione straordinaria”.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria negli edifici e complessi produttivi (industriali, artigianali ed agricoli) si rinvia a quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, se da realizzare autonomamente, non necessitano di alcun adempimento (preventivo o successivo) né di alcun titolo abilitativo.

Qualora opere di manutenzione ordinaria siano previste nell'ambito di altro tipo di intervento, esse seguono le procedure autorizzative dell'intervento principale con il quale vengono realizzati.

#### **ART. 5 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono interventi di manutenzione straordinaria “le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e 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”.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono costituire un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, né devono comportare mutamento alla tipologia distributiva della costruzione nel suo insieme.

Sono quindi da considerarsi di straordinaria manutenzione gli interventi finalizzati al mantenimento delle caratteristiche architettoniche e d'uso dell'edificio.

Sono inoltre da considerarsi come di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti anche se effettuati con la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio.

Per gli edifici ed i complessi produttivi gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie per il rispetto delle norme sulla tutela dagli inquinamenti e sulla sicurezza, anche esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.

#### **ART. 6 – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli “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, 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”.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, anche mediante l'eliminazione delle parti storicamente e esteticamente incongrue, operando l'adeguamento funzionale nel rispetto e con il recupero degli elementi qualificanti di natura tipologica, architettonica ed artistica e a condizione che sia compatibile con i caratteri dell'organismo edilizio.

La compatibilità delle destinazioni d'uso fa riferimento alle destinazioni che possono essere inserite senza comportare sostanziali trasformazioni dei caratteri tipologici e distributivi degli edifici, degli aspetti formali e strutturali e degli aspetti materici significativi, fermo restando il rispetto delle destinazioni ammesse dal P.G.T.

L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, nonché con

modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo complessivo e che comportino aumento di unità immobiliari.

L'intervento di restauro è inoltre finalizzato, attraverso l'impiego di materiali congruenti, alla conservazione, al recupero, alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico – artistico, architettonico o ambientale.

#### **ART. 7 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli “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 stessa volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono di norma comportare incrementi di volume, salvo che questi non siano ammessi dalle norme del P.G.T.

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti al ripristino di edifici, o di parti di essi eventualmente crollati o demoliti, attuati attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

#### **ART. 8 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, DI AMPLIAMENTO IN ADERENZA E/O IN ELEVAZIONE,**

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che non rientrano nelle categorie definite dai precedenti articoli 3,4,5,6 e 7 e sono individuati specificamente all'art. 27, 1° comma lettera e) della Legge Regionale n. 12/2005 e in particolare:

- 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 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 inedito;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambiente di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

Anche gli interventi di ampliamento in elevazione o in aderenza, definiti ai successivi commi, sono da considerarsi come nuova costruzione.

Sono interventi di ampliamento in aderenza quelli rivolti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in allargamento di un edificio esistente.

Sono interventi di ampliamento in elevazione (sopralzo) quelli rivolti alla realizzazione di superfici lorde o nette di pavimento o di volumi aggiuntivi in innalzamento di edifici esistenti.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli rivolti alla sostituzione di edifici esistenti con altri edifici quando questi ultimi non siano ascrivibili ai caratteri della “ristrutturazione edilizia”, secondo quanto indicato al precedente art. 7 e definito dall’art. 27, 1° comma lettera d) della L.R. n. 12/2005.

#### **ART. 9 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

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

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a domanda di Permesso di Costruire o a “Denuncia di inizio attività” nei casi previsti dall’art. 41 della Legge Regionale n. 12/2005.

#### **ART. 10 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l’utilizzo successivo dell’area risultante.

Tali interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Le demolizioni, da eseguire nell’ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alle procedure preliminari previste per tali interventi e costituiscono oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo.

#### **ART. 11 – INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE ESTERNE DI FABBRICATI ESISTENTI**

Sono interventi relativi a pertinenze quelli inerenti la sola formazione, ovvero sistemazione, sostituzione, trasformazione, delle pertinenze di fabbricati esistenti (aree libere o manufatti edilizi, compresi i parcheggi pertinenziali e le recinzioni).

Le sistemazioni esterne ai fabbricati nel caso di interventi di ristrutturazione complessiva di edifici esistenti, di nuova edificazione, di ampliamento e di soprizzo, devono formare parte integrante del progetto edilizio; la fine lavori dovrà essere dichiarata solo ad esecuzione avvenuta anche delle sistemazioni esterne.

Le procedure preliminari per gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinate da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

Per gli spazi a verde esterni agli ambiti vincolati, si dovrà fare riferimento allo specifico studio vegetazionale approvato dal Consiglio Comunale contestualmente allo strumento urbanistico (P.G.T.).

#### **ART. 12 – INTERVENTI CHE COMPORTANO MODIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI**

Sono individuati come “interventi che possono determinare modificazioni dei caratteri percettivi degli spazi esterni”, quelli relativi a:

a) monumenti, decorazioni, pitture murali e tinteggiature;

- b) cartellonistica murale;
- c) insegne, targhe e simili, se anche a struttura autoportante;
- d) impianti di segnaletica stradale se a struttura autoportante;
- e) attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, impianti tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione.

Tali interventi possono essere oggetto, in funzione della loro tipologia, sono soggetti a Comunicazione di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Denuncia di Inizio Attività, da presentare nel rispetto delle norme vigenti. Sono esclusi dall'obbligo di preliminarare comunicazione, segnalazione o denuncia gli interventi eseguiti direttamente dal Comune in attuazione di progetti di opere pubbliche approvate.

Per gli interventi per i quali le norme di legge non prevedano la necessità di specifico titolo abilitativo è comunque prescritto l'obbligo di invio al Comune almeno 8 giorni prima dell'inizio delle opere di una comunicazione contenente la descrizione degli interventi che si intendono effettuare con eventuale richiesta di occupazione del suolo pubblico.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro compositivo e i caratteri dello spazio urbano e/o i lineamenti delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per pubblica circolazione.

#### **ART. 13 – INTERVENTI RELATIVI AD AREE LIBERE**

Gli interventi relativi ad aree libere sono quelli volti, anche senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni nonché alla realizzazione di parcheggi pertinenziali anche se relativi a costruzioni poste in aree diverse da quella oggetto dell'intervento.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a Comunicazione di Inizio Attività, Segnalazione di Inizio Attività o Denuncia di Inizio Attività, da presentare nel rispetto delle norme vigenti in funzione della tipologia di intervento.

#### **ART. 14 – INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI**

Gli interventi volti a insediare manufatti provvisori (destinati o meno alla permanenza di persone) necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie, venute meno le quali i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a Permesso di Costruire gratuito, nella quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il Permesso di Costruire di cui sopra può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel Permesso di Costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo dovranno avere requisiti di agevole asportabilità, dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso e avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

## **ART. 15 - SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE DOMANDE**

In base alla legislazione vigente nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali hanno titolo a presentare istanze di atti abilitativi:

- 1) Permesso di Costruire, S.C.I.A, D.I.A o Comunicazione di Inizio Attività:
  - proprietario
  - condominio per quanto concerne i beni comuni
  - singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea)
  - rappresentante volontario laddove nominato
  - rappresentante legale
  - titolare di diritto di superficie
  - usufruttuario
  - enfiteuta
  - titolare di diritto di servitù
  - affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (Legge 03.05.82 n° 203)
  - concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
  - beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
  - locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
  - colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
  - colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.
  - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili demaniali
  - i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo
- 2) Nulla osta paesaggistico:
  - proprietario, possessore o detentore (art. 7, Legge 29.06.39 n° 1497 ora D.Lgs 42/2004 )
- 3) Piani Attuativi.

Per i Piani Attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta deve essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. La proposta può essere presentata da un numero di proprietari inferiore purché rappresentino un minimo del 51% del valore catastale degli immobili interessati: in tal caso la richiesta dovrà essere presentata in conformità a quanto previsto dall' art. 12 comma 4 della l.r.12/2005. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari.
- 4) Agibilità  
L'agibilità può essere richiesta da tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo, o da chi vi sia legittimamente subentrato.

## **ART. 16 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

Sono subordinati a Permesso di Costruire tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio ad eccezione degli interventi di cui all'art. 3 del presente Regolamento e di quelli indicati all'art. 33, 2° e 3° comma della Legge Regionale n. 12/2005.



Per gli interventi di cui al 3 e 3bis comma del citato art. 33 L.R. 12/05 si dovranno seguire le procedure da questo indicate.

#### **ART. 17 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

E' possibile presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 (quest' ultimi disapplicato in regione Lombardia) del D.P.R. n.380/2001 e più precisamente per gli interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. 380/2001, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001

E' possibile presentare denuncia di inizio attività per tutti gli interventi edilizi di cui al 1° comma dell'art. 41 della Legge Regionale n. 12/2005, fatta eccezione di quelli che possono avvalersi della SCIA ai sensi del precedente comma

Sono esclusi dalle possibilità di cui ai commi precedenti gli interventi relativi alla costruzione di nuovi fabbricati in zona agricola e ai mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3 bis, della l.r.12/2005, che sono assoggettati unicamente al permesso di costruire.

La documentazione da allegarsi alla S.C.I.A. e/o alla D.I.A. è quella individuata nei successivi articoli per la presentazione delle istanze inerenti le singole tipologie di intervento, ferma restando la possibilità di sostituire la documentazione certificativa con autocertificazioni e con asseverazioni così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Le opere di cui al presente articolo potranno avere inizio trenta giorni dopo il deposito della denuncia di inizio attività.

#### **ART. 18 - COMUNICAZIONI E SEGNALAZIONI**

La manutenzione ordinaria interna agli edifici non è soggetta ad alcuna formalità.

Sono soggette ai sensi del presente regolamento alla sola segnalazione le opere di manutenzione straordinaria ivi comprese quelle riguardanti le opere di finitura esterne degli edifici come indicate all'art. 4.

La segnalazione è inviata dall'interessato al Comune e conterrà una breve descrizione delle opere da eseguire e dei colori da utilizzare.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti le finiture esterne degli edifici non potranno avere corso prima di 8 giorni dall'avvenuto invio della segnalazione e non necessitano di elaborazioni sottoscritte da Tecnico abilitato.

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere l'osservanza di determinati criteri e cautele, nonché l'esame delle campionature di materiali e colori.

Sono invece soggetti a Comunicazione asseverata gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6 comma 2, lett. a) del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi di cui all'art. 12 lettera a che non siano per legge o per altre disposizioni sovraordinate, soggetti a DIA o SCIA saranno fatti oggetto delle procedure di cui ai precedenti commi 2,3

#### **ART. 19 - PIANI ATTUATIVI**

Non può essere dato corso ad alcun intervento urbanistico o modificativo del suolo a scopo di lottizzazione edilizia se non a seguito di domanda redatta secondo le

modalità previste dalla disciplina del Documento di Piano e del presente Regolamento.

I progetti di urbanizzazione e lottizzazione vanno unificati alle previsioni della vigente disciplina urbanistica.

Deve essere inoltre fornita la prova della disponibilità dei terreni che si intendono lottizzare.

Tutti i disegni e gli allegati alla domanda devono essere convenientemente piegati con le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

Il Responsabile del Servizio può richiedere anche il plastico del progetto o particolari disegni o fotografie ambientali e tutti quei dati che ritiene opportuni per una chiara ed esauriente valutazione ed adeguato giudizio sulla domanda.

#### **ART. 20 - PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DELL'APPROVAZIONE DI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

La procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione a lottizzare è quella prevista dalla Legge Regionale 12/2005, art. 14.

Per dare avvio alla procedura il proprietario dovrà presentare domanda di autorizzazione, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione redatti ai sensi della disciplina del Documento di Piano del PGT e a norma del successivo art. 21.

#### **ART. 21 - CONVENZIONE**

Salve le prescrizioni di cui alla normativa di legge regionale vigente e della disciplina del Documento di Piano del PGT, la convenzione deve prevedere, gli elementi essenziali previsti dall'art. 17 della legge 1150/42 e succ. modifiche ed integrazioni e, in particolare, prevedere i contenuti minimi ribaditi dall'art. 46 della L.R. 12/2005.

#### **ART. 22 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Prima di occupare la costruzione, deve essere richiesto il certificato di agibilità in conformità a quanto disposto dall'art. 24 del DPR 380/2001.

Il certificato di agibilità è altresì necessario per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigiuridici o inabitabili.

Il Certificato di agibilità può essere richiesto per singoli edifici o singole porzioni della costruzione purchè:

- siano funzionalmente autonome;
- siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio;

Siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

Il Certificato di agibilità può inoltre essere richiesto per singole unità immobiliari purchè:

- siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti;
- siano completate le parti comuni;
- le opere di urbanizzazione primaria siano dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Il certificato di agibilità è rilasciato per le destinazioni già previste nell'atto del Permesso di Costruire, nella DIA o nella SCIA, con i criteri e sulla base dei presupposti di cui all' art. 25, commi 1 - 5 ter del T.U. dell' edilizia.

#### **ART. 23 - DOMANDA PER IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Le domande intese ad ottenere il certificato di agibilità di costruzioni devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- 1) dichiarazione, da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere al progetto esecutivo ed alle sue eventuali varianti;
- 2) certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti tecnologici ivi compreso gli impianti elettrici che devono essere rispondenti alle norme di legge o progetto esecutivo dettagliato degli impianti stessi;
- 3) nulla osta e/o certificazione e/o collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi, per le strutture, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici, per il contenimento dei consumi energetici e per la eliminazione delle barriere architettoniche;
- 4) certificazioni relative ai requisiti tecnico-funzionali previste dal presente regolamento che dovranno essere sottoscritte dal costruttore e dal direttore dei lavori e, ove richiesto dalla legge, eseguite da enti o professionisti abilitati.
- 5) Autorizzazione all'allacciamento alla fognatura, anche nei casi in cui l'intervento comporti modifica della situazione esistente.
- 6) altre certificazioni previste dalle normative vigenti.
- 7) documentazione relativa all'accatastamento dei manufatti.

#### **ART. 24 - MODIFICA O CAMBIO DI ATTIVITA' PRODUTTIVE: SPORTELLO UNICO**

In applicazione dell'art. 2 del D.P.R. 160/2010, chiunque intenda destinare costruzioni o parti di esse nel territorio del Comune ad una nuova attività, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa preesistente, riferibile al settore produttivo e di prestazione di servizi, ovvero istituire un deposito di materiali, anche all'aperto, deve presentare allo Sportello Unico delle Attività Produttive Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti ad altri provvedimenti autorizzativi o nulla osta, prima del deposito della DIA o della SCIA, dovrà essere richiesto parere preliminare ai sensi dell'art. 10 delle NTA del PDR.

Ove si tratti di attività produttive comprese nell'elenco di cui all'art. 10 delle NTA del Documento di Piano del PGT dovrà inoltre essere preventivamente richiesto il parere di compatibilità urbanistica di cui all'art. 28 delle NTA del PDR.

La segnalazione e le richieste dovranno essere complete della documentazione minima prescritta dalla legge.

**Sezione 2<sup>a</sup> - Istanze**

**ART. 25 - ISTANZA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La domanda di Permesso di Costruire, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività ove consentite, devono essere corredate dei documenti previsti per i singoli interventi dai successivi artt. 28 e segg.

Qualora l'intervento non interessi globalmente un fabbricato o comunque qualora il progettista ritenga che la pratica edilizia possa essere adeguatamente comprensibile in tutti i suoi aspetti, la pratica stessa potrà essere depositata anche priva di quella parte di documentazione che il progettista stesso ritenga non essenziale per la piena comprensione dell'intervento.

Resta comunque la piena e assoluta facoltà del Responsabile del Servizio di richiedere, nei termini di legge, l'integrazione della pratica con uno o più dei documenti mancanti, la richiesta comporterà l'interruzione dei termini ai sensi del comma 5 dell'art. 38 della Legge Regionale n. 12/2005.

Nella fase di esame per l'approvazione del progetto edilizio esecutivo, per il rilascio del Permesso di Costruire, qualora sia già stato formalmente espresso un parere positivo sul progetto urbanistico architettonico, non potranno essere richieste modifiche ai contenuti del progetto preliminare già assentito se non esclusivamente per rimediare ad eventuali errori in materia di conformità a norme, leggi e regolamenti.

Al permesso di costruire dovrà essere allegata la dichiarazione di conformità delle opere alla normativa vigente in materia urbanistica edilizia previsto dall'art. 20 del D.P.R. 380/2001, così come modificato dalla legge 12.07.2011, n° 106.

L'asseverazione di conformità urbanistica delle opere dovrà essere effettuata da professionista abilitato e sarà costituita da una relazione che dovrà contenere.

- a. la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- b. la valutazione del professionista abilitato della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

La relazione dovrà essere divisa in tre parti.

La prima parte riguarderà la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:

1. il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune, ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
2. l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);
3. il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
4. le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi comunque denominati il cui ottenimento sia indispensabile per dare inizio ai lavori.

Le autorizzazioni, nulla osta o permessi comunque denominati il cui rilascio dipenda da valutazioni discrezionali non autocertificabili di competenza di un ente diverso dal Comune, dovranno essere allegate in copia conforme all'originale.

La seconda parte riguarderà la qualificazione dell'intervento.

La terza parte dichiarerà la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità le norme verificate.

Il comune potrà rendere disponibile sul sito internet dell'ente fac-simile della relazione in formato digitale. In tal caso la relazione dovrà essere completata e restituita nel medesimo formato digitale fornito.

**ART. 26 - COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA', SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

La Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ovvero la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) dovranno essere depositate presso il Comune e accompagnate, a seconda del tipo di opere che si intendono realizzare, dalla specifica documentazione indicata nei successivi articoli, nonché dalle asseverazioni sostitutive dei nulla osta e dei pareri di conformità e dall'asseverazione di conformità urbanistica.

L'asseverazione di conformità urbanistica delle opere dovrà essere effettuata da professionista abilitato e sarà costituita da una relazione che dovrà contenere.

- a. la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- b. la valutazione del professionista abilitato della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

La relazione dovrà essere divisa in tre parti.

La prima parte riguarderà la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:

1. il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune, ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
2. l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);
3. il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
4. le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi comunque denominati il cui ottenimento sia indispensabile per dare inizio ai lavori.

Le autorizzazioni, nulla osta o permessi comunque denominati il cui rilascio dipenda da valutazioni discrezionali non autocertificabili di competenza di un ente diverso dal Comune, dovranno essere allegate in copia conforme all'originale. Solo in caso di D.I.A., qualora tali titoli autorizzativi siano di competenza del Comune, le istanze potranno essere depositate anche contestualmente alla D.I.A., il cui corso di validità inizierà a decorrere dal 30° giorno successivo dall'ottenimento favorevole delle autorizzazioni, nulla osta o richiesti. In caso di parere contrario la D.I.A. diventa priva di effetti.

La seconda parte riguarderà la qualificazione dell'intervento.

La terza parte dichiarerà la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità le norme verificate.

Il comune potrà rendere disponibile sul sito internet dell'ente fac-simile della relazione in formato digitale. In tal caso la relazione dovrà essere completata e restituita nel medesimo formato digitale fornito.

La denuncia di inizio attività dovrà inoltre essere accompagnata dalla documentazione necessaria a documentare il rispetto delle norme di sicurezza, igienico-sanitarie, della normativa sulle barriere architettoniche, della normativa di prevenzione incendi e di tutte le altre normative speciali alle quali il progetto, per propri caratteri peculiari, deve attenersi.

La documentazione dimostrativa della legittimità delle opere potrà essere sostituita da eventuali nulla osta degli enti preposti alla verifica, ovvero essere asseverata da professionista abilitato con specifiche autodichiarazioni, complete di documento di identità del dichiarante.

Alla denuncia di inizio attività dovrà inoltre essere allegato il prospetto relativo al calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Il pagamento degli stessi dovrà essere effettuato prima dell'inizio dei lavori o potrà essere rateizzato nei modi e nei termini previsti dalla legge.

Contestualmente al deposito della Comunicazione di inizio attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o della Denuncia di Inizio Attività, e comunque prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere comunicati al Comune i dati dell'impresa esecutrice dei lavori e depositato il Documento Unico di Regolarità Contributiva in

corso di validità, a meno che l'impresa incaricata sia esentata dall'obbligo di esibizione di tale documento dalle norme vigenti.

#### **ART. 27 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La domanda del Permesso di Costruire, la Comunicazione di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero la Denuncia di Inizio Attività relative alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto del P.G.T. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi, di sicurezza, ecc.; esse devono essere corredate almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.G.T. ed eventuale piano particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consentano l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento e il suo contesto;
- b) relazione descrittiva dell'intervento, con riguardo anche alle opere di finitura;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante gli estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
- c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
- d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso;
- e) elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo);
- f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- g) documentazione fotografica a colori;
- h) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.).
- e) esame di impatto paesistico prescritto dal Piano Paesistico Regionale, costituente parte integrante del Piano Territoriale Regionale. Le classi di sensibilità del sito dovranno essere assunte pari a quelle indicate nel Piano di Governo del Territorio. L'esame di cui al presente punto è richiesto solo nel caso di interventi sulle parti esterne del fabbricato.

#### **ART. 28 – INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

La domanda del Permesso di Costruire, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto del P.G.T. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; esse devono essere corredate almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.G.T. ed eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consentano l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante gli estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;

- c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
  - d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso;
  - e) elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo);
  - f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento;
  - g) relazione descrittiva dell'intervento, con riguardo anche alle opere di finitura;
  - h) documentazione fotografica a colori;
  - i) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.).
- e) esame di impatto paesistico prescritto dal Piano Paesistico Regionale, costituente parte integrante del Piano Territoriale Regionale. Le classi di sensibilità del sito dovranno essere assunte pari a quelle indicate nel Piano di Governo del Territorio.
- Qualora l'intervento sia di "restauro" è necessario produrre anche la seguente documentazione:
- a) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
  - b) analisi materica relativa alle strutture e alle finiture esistenti;
  - c) documentazione fotografica relativa a ciascun locale oggetto di intervento.

## **ART. 29 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

- La domanda di Permesso di Costruire, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (nei casi nei quali è ammessa) ovvero la Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto del P.G.T. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza; esse devono essere corredate almeno dai seguenti documenti ed elaborati:
- a) estratti di P.G.T., eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consentano l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
  - b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante gli estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
  - c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
  - d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso;
  - e) elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo);
  - f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento;
  - g) qualora l'intervento sia riferito ad edifici situati nell'ambito del Centro Storico: relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura; analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture; relazione storico-architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quali: planimetrie, fotografie, stampe;
  - h) documentazione fotografica a colori;
  - i) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.).

- e) esame di impatto paesistico prescritto dal Piano Paesistico Regionale, costituente parte integrante del Piano Territoriale Regionale. Le classi di sensibilità del sito dovranno essere assunte pari a quelle indicate nel Piano di Governo del Territorio.

**ART.30 –INTERVENTI DI AMPLIAMENTO IN ADERENZA E/O IN ELEVAZIONE, DI RICOSTRUZIONE E DI NUOVA COSTRUZIONE**

La domanda di Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di interventi di ampliamento o sopralzo di cui al presente articolo e di interventi di ricostruzione o nuova costruzione devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto e a consentire di accertare il rispetto del P.G.T. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza.

La domanda o la denuncia deve essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti, a seconda delle caratteristiche e della portata dell'intervento, per gli interventi di ristrutturazione edilizia o per quelli di nuova costruzione; essa deve essere corredata almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.G.T., eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consentano l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà dell'area o autocertificazione riportante gli estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
- c) planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:2.000) che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento; planimetria (in scala 1:200) dell'area con le quote necessarie alla verifica della superficie e con l'indicazione e la descrizione delle costruzioni esistenti nell'intorno per la verifica delle relative distanze; relazione con i conteggi planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni di P.G.T.;
- d) piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento integralmente quotati e con le destinazioni d'uso, nel caso di ampliamenti e sopralzi;
- e) piante, prospetti di tutti i fronti e sezioni longitudinali e trasversali di progetto, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso, comprendenti ogni piano della costruzione, anche non abitabile, nonché il dimensionamento delle relative aperture e la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
- f) elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) nel caso di ampliamenti e sopralzi;
- g) pianta del piano terreno (e, se necessario, dei piani seminterrati od interrati) di ogni edificio sulla quale siano indicati:
  - l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
  - l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
  - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
  - la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
  - il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo delle aree di pertinenza, con l'indicazione anche delle eventuali recinzioni e degli eventuali muri di sostegno;
- h) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- i) progetto dell'impianto di fognatura con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione delle tipologie del dimensionamento degli impianti di depurazione;



- l) descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
- m) descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a ciò destinati;
- n) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- o) documentazione fotografica a colori relativa all'area oggetto di intervento e del relativo contesto urbano;
- p) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.)
- q) esame di impatto paesistico prescritto dal Piano Paesistico Regionale, costituente parte integrante del Piano Territoriale Regionale. Le classi di sensibilità del sito dovranno essere assunte pari a quelle indicate nel Piano di Governo del Territorio.

L'Amministrazione può, laddove se ne prospetti l'esigenza in relazione alla consistenza, all'ubicazione od alle caratteristiche del nuovo organismo edilizio o del contesto in cui lo stesso andrà ad inserirsi, prescrivere la produzione di una relazione, a firma di professionista abilitato, comprovante la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica del terreno, anche se non specificatamente prescritto dallo studio geologico.

#### **ART. 31 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero la Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti devono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (sempre che gli stessi siano necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere nonché a consentire di accertare il rispetto del P.G.T. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza):

- a) estratto di P.G.T., estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consenta l'individuazione l'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:2.000) che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
- c) rilievo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;
- d) dichiarazione di assenza di vincolo o relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sul fabbricato o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
- e) documentazione fotografica generale o di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire;
- f) dichiarazione circa l'inesistenza di manufatti o cose di pregio nel fabbricato da demolire.

La demolizione è comunque subordinata:

- 1 - all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- 2 - all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla disinfezione eventualmente necessaria;
- 3 - all'impegno di procedere alla chiusura degli sgomberi di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- 4 - all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti 2, 3 e 4 del precedente comma, il competente organo comunale può provvedere d'ufficio, in danno dell'inadempiente.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alla disciplina prevista per tali interventi e costituiscono oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativo.

#### **ART. 32 – INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE ESTERNE**

La domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti, la Comunicazione di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività o la Denuncia di Inizio Attività, laddove ammissibili, devono essere corredate dagli stessi elaborati, necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

#### **ART. 33 – INTERVENTI CHE COMPORTANO MODIFICAZIONI DEI CARATTERI DEGLI SPAZI ESTERNI E INTERVENTI RELATIVI AD AREE LIBERE**

Al fine di ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo 13 deve essere presentata richiesta di autorizzazione amministrativa corredata almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- b) progetto dell'opera (in scala 1:100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, in scala maggiore) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare;
- c) esame di impatto paesistico prescritto dal Piano Paesistico Regionale, costituente parte integrante del Piano Territoriale Regionale. Le classi di sensibilità del sito dovranno essere assunte pari a quelle indicate nel Piano di Governo del Territorio.

L'autorizzazione si configura mediante silenzio assenso ove entro 15 giorni dalla data di presentazione della richiesta non sia stato emesso alcun provvedimento formale.

La richiesta per ottenere l'assenso di cui al comma 1 deve essere corredata da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto della normativa urbanistica vigente.

#### **ART. 34 – INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI**

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti ad autorizzazione amministrativa da presentarsi con le modalità e per gli effetti di cui al precedente art. 33 accompagnati da specifico atto d'obbligo nel quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

L'autorizzazione di cui sopra può essere rilasciata soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel Permesso, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche tecniche e tipologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il Permesso di Costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

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

Sono opere temporanee gli interventi di costruzione, ampliamento e trasformazione in funzione dell'esercizio provvisorio di attività commerciali, di manifestazioni, rappresentazioni, spettacoli, fiere, mercati ed esposizioni, mostre e simili, la cui durata nel tempo sia esattamente prestabilita e comunque non superiore a 6 (sei) mesi all'anno, anche se esercitata in forma non continuativa.

I sopra citati interventi temporanei devono rispettare le normative di sicurezza, di igiene e di pubblica incolumità; per essi non è richiesta la conformità alla normativa urbanistica.

L'istanza deve essere accompagnata da relazione descrittiva corredata da documentazione fotografica e grafica atta a rendere chiaro il tipo di intervento da effettuarsi.

Tali manufatti devono essere rimossi alla scadenza fissata e a tal fine l'atto d'obbligo dovrà essere accompagnato da fidejussione di importo adeguato a consentire il sostenimento dei costi da parte dell'Amministrazione per gli eventuali interventi di ripristino d'ufficio dello stato quo ante.

Nel caso di manufatti sostitutivi di fabbricati in corso di ristrutturazione o di ricostruzione, realizzati per consentire il proseguimento di attività compatibili con la destinazione urbanistica di zona, la scadenza è prevista per un periodo pari alla durata di esecuzione dei lavori e dell'ottenimento dell'agibilità della nuova costruzione.

In caso di inadempienza, il Sindaco diffida l'interessato perché provveda alla rimozione e, se senza esito, provvede direttamente con diritto di rivalsa per le spese di rimozione e ripristino.

All'atto del ritiro dell'autorizzazione dovrà essere depositata congrua cauzione o fidejussione che sarà determinata in rapporto al valore della demolizione.

Lo spazio esterno attrezzato di un pubblico esercizio (dehors) rientra tra le costruzioni di cui al presente articolo. Per questa specifica tipologia di costruzione temporanea, il periodo di installazione potrà essere superiore a sei mesi, ma non superiore ad anni 3, rinnovabili. La cessazione dell'attività comporterà l'automatico obbligo di rimozione dell'attrezzatura esterna. L'amministrazione, con particolare riferimento alle installazioni su area pubblica o visibile da aree pubbliche, con parere motivato, potrà imporre specifici accorgimenti estetici. Potrà altresì negare il permesso qualora l'installazione proposta costituisca un ostacolo alla libera circolazione pedonale o veicolare sugli spazi pubblici.

#### **ART. 35 – INTERVENTI URGENTI ED IMPREVISTI**

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, allorché non sia possibile ovviare con l'interdizione dell'accesso a determinati spazi, possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo, previa comunicazione al Comune.

Entro 48 ore dall'ultimazione dell'intervento il proprietario dovrà presentare pratica edilizia per l'ottenimento del titolo abilitativo completa della documentazione prevista ai sensi dei precedenti articoli in rapporto alla tipologia dell'intervento effettuato.

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

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

#### **ART. 36 - OPERE CIMITERIALI, VOTIVE E FUNERARIE IN GENERE**

Per gli interventi all'interno delle aree cimiteriali si rimanda all'inerente Regolamento Comunale approvato in conformità al Regolamento generale di Polizia Mortuaria.

#### **ART. 37 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso di un bene immobile (suoli ed edifici) è la funzione cui attualmente e legittimamente è destinato il bene stesso.

La sua modificazione rispetto alle destinazioni d'uso ammesse degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, comporta l'ottenimento del Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo, salvo che la modificazione stessa non richieda esecuzione di opera alcuna e salvo che non modifichi la destinazione urbanistica dell'immobile, intesa come destinazione principale o qualificante come definita dalla disciplina del piano di governo del territorio.

Il permesso di costruire non può essere rilasciato per destinazioni d'uso in contrasto o comunque pregiudizievoli nei confronti della salvaguardia degli immobili dichiarati di notevole interesse a termine delle vigenti leggi.

Chi intende effettuare modificazioni di destinazione d'uso deve presentare istanza corredata da:

- stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- stralcio dell'eventuale piano urbanistico attuativo;
- descrizione delle destinazioni d'uso esistenti e previste, il progetto in opportuna scala delle eventuali opere da eseguire;
- conteggi dettagliati per la determinazione delle superfici lorde di pavimento, dei volumi e per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Il mutamento abusivo della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dallo strumento urbanistico comunale costituisce, agli effetti dell'art. 53 della Legge Regionale n° 12/2005, variazione essenziale.

L'uso dell'edificio o di sua parte è la funzione cui è destinato l'edificio o la sua parte indipendentemente dalla destinazione d'uso alla quale l'edificio è formalmente e giuridicamente destinato per effetto degli atti abilitativi che ne hanno consentito la realizzazione o la trasformazione.

#### **ART. 38 - ALLEGATI DIGITALI AL PROGETTO**

Tutti gli allegati progettuali allegati alle domande per il rilascio dei titoli abilitativi di cui alla presente "sezione" o alle denunce o segnalazioni abilitative di cui al precedente articolo 26, dovranno essere consegnati oltre che in due copie cartacee anche su supporto digitale salvo quanto previsto dall'art. 2 del D.P.R. 160/2010 ovvero la presentazione esclusivamente in modalità telematica nel caso di progetto relativi ad attività produttive e di prestazione di servizi.

### **Sezione 3<sup>a</sup> - Certificazioni**

#### **ART. 39 - AUTOCERTIFICAZIONE E ASSEVERAZIONE**

I soggetti legittimati a presentare le domande potranno avvalersi dell'istituto dell'asseverazione per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative e regolamenti vigenti, nonché le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine, ecc.).

L'asseverazione non implica la presentazione di "perizia giurata" né implica la necessità di particolari riti procedurali, essa richiede un'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 deve essere suffragata dalla dimostrazione degli 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.

#### **ART. 40 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli aventi titolo possono richiedere formalmente al Comune il certificato urbanistico relativo ad aree e immobili interessati.

Tale certificato dovrà specificare le previsioni e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e dovrà riportare le previsioni di eventuali strumenti urbanistici comunali in salvaguardia.

Il certificato urbanistico redatto a cura dell'Ufficio Tecnico dovrà essere rilasciato entro 30 giorni dall'inoltro della relativa richiesta.

In caso di mancato rispetto dei termini, i dati vengono direttamente rilevati dal richiedente e inviati al Comune a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno: la copia di tale documento unitamente alla ricevuta di ritorno terrà luogo a tutti gli effetti del Certificato di destinazione urbanistica qualora il Responsabile del Servizio non abbia fatto pervenire al richiedente entro i dieci giorni successivi al ricevimento della raccomandata alcun rilievo o rettifica.

## **Sezione 4<sup>a</sup> - Presentazione delle istanze - Avvio del procedimento**

### **ART. 41 - INOLTRO DELL'ISTANZA E DECORRENZA DEI TERMINI**

Per quanto attiene alla presentazione e all'inoltro dell'istanza, alla procedura, alla pubblicità e acquisizione degli atti per il rilascio o convalida dei titoli autorizzativi si rimanda al regolamento sull'ordinamento degli uffici o dei servizi, del regolamento in materia di nomina del Responsabile del Servizio.

I termini di legge decorrono dalla data di presentazione all'ufficio protocollo.

E' facoltà dell'ufficio tecnico, qualora ravvisi l'incompletezza della documentazione presentata, di richiedere ulteriori documenti.

In tal caso i termini si interrompono e ricominciano a decorrere dalla data di integrazione della documentazione.

Il ritardo nella presentazione dei documenti aggiuntivi protratto senza adeguata giustificazione oltre 60 (sessanta) giorni, produce la decadenza dell'istanza. Eventuali richieste di ulteriore documentazione, successive alla prima, non produrranno interruzione dei termini.

### **ART. 42 - AVVIO DELLA PROCEDURA**

Entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza il Responsabile del Servizio dovrà comunicare al richiedente il nominativo del Responsabile del Procedimento.

Il Responsabile del Servizio effettua una prima verifica della completezza della documentazione allegata, ciò al fine di consentire il più possibile l'accelerazione dell'iter istruttorio.

L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.

### **ART. 43 - PUBBLICITA' DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE – REGISTRO DELLE ISTANZE – COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO.**

Ai sensi dell'art. 7 e 8 della L. 241/90 e s.m.i., al fine di garantire ad eventuali controinteressati la partecipazione ai procedimenti di rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di interventi di sostanziale trasformazione degli edifici e comunque per gli interventi modificativi delle destinazioni d'uso di aree e fabbricati, il Comune pubblica i dati di tali istanze su specifico registro dedicato, visionabile dal sito internet dell'ente.

Il registro riporterà i dati previsti dall'art. 8 della L. 241/90 e più precisamente: la data e il protocollo di presentazione della domanda, la tipologia d'intervento prevista (es.: nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, cambio d'uso, ecc.), l'ubicazione dell'edificio o dell'area soggetta a trasformazione (in caso di aree non urbanizzate il numero di mappa), il nominativo del responsabile di procedimento, la data di pubblicazione sul sito internet e i riferimenti normativi per l'identificazione dei termini di chiusura del procedimento e dei rimedi esperibili in caso di inerzia dell'amministrazione.

Eventuali osservazioni da parte di soggetti legittimamente interessati al procedimento, potranno essere depositate entro i successivi 30 giorni dalla data di pubblicazione sul sito e saranno valutate all'interno del procedimento istruttorio.

Le pubblicazioni effettuate via telematica, costituiscono avviso di avvio di procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 anche nei confronti dei soggetti richiedenti il permesso.

#### **ART. 44 - REGISTRO DELLE PRATICHE EDILIZIE**

Il registro informatizzato, sarà conservato, in forma non pubblica, presso l'ufficio completo anche dei dati relativi a tutte le pratiche edilizie pervenute dal protocollo, annotate in ordine cronologico; ciò al fine di indicare le diverse fasi istruttorie, le relative date ed ogni notizia giustificativa di eventuali ritardi o sospensione dei termini stabiliti dal presente regolamento.

I richiedenti il permesso di costruire hanno facoltà, ad ogni scadenza dei termini stabiliti, di prendere visione di detto registro e di richiedere, in caso di ritardo, copia autentica delle annotazioni inerenti l'iter della pratica apposte dall'ufficio tecnico.

**Sezione 5<sup>a</sup> - Istruttoria**

**ART. 45 - ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

- 1) Per quanto riguarda la S.C.I.A. e la D.I.A., l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità del titolo abilitativo.  
La procedura di D.I.A. non è esperibile quando:
  - riguardi opere da eseguirsi su immobili soggetti a tutela in quanto beni culturali o beni paesaggistici, vincolati con specifico provvedimento amministrativo assunto secondo le procedure di cui alla Legge 1497/39 o 1089/39 e successive modificazioni e integrazioni o con dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 42/2004 o di dichiarazione di notevole interesse pubblico a fini paesaggistici ai sensi dell'art. 140 del D.Lgs. n. 42/2004, qualora non sia accompagnata dal relativo nulla osta all'intervento.
  - riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai regolamenti edilizi vigenti;
  - non sia accompagnata dalla relazione asseverata del progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato, o la relazione non sia completa in tutti i contenuti previsti sia dall'art. 42, 1° comma della L.R. 12/2005, che dall'art. 26 del presente regolamento.
- 2) Per quanto riguarda il procedimento di rilascio di permesso di costruire:
  - verranno, dapprima, esaminati, da parte della struttura organizzativa a ciò preposta, l'istanza presentata, i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa;
  - nel rispetto dei disposti normativi riguardanti la tempistica dei procedimenti edilizi, i termini per richiedere l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti degli elaborati presentati sono fissati in giorni 30 dalla data di presentazione della domanda;
  - in caso di motivata richiesta di modeste modifiche di quanto previsto dal progetto, da parte dell'istruttore tecnico comunale l'adesione da parte del progettista alla richiesta formulata deve essere presentata entro i successivi 15 giorni, completa della documentazione sostitutiva, decorsi i quali l'istruttoria procede indipendentemente.  
In tal caso i termini di conclusione del procedimento decorrono dalla data di presentazione di quanto richiesto.
  - 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.  
L'integrazione documentale può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza, che il regolamento edilizio o altre disposizioni normative e di legge indicano analiticamente.
  - entro il termine di 60 giorni, il Responsabile del Procedimento predisporrà una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.
  - La relazione dovrà contenere:
    - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
    - b) la valutazione da parte del Responsabile del Servizio della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
  - La relazione sarà divisa in tre parti:
    - a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi e oggettivi:



*Comune di Mozzanica*  
*Regolamento Edilizio – accoglimento osservazioni*

- il richiedente (legittimazione, titolo, elezione di domicilio nell'ambito del Comune, ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
  - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);
  - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
  - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
- b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;
- c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

La relazione deve concludersi con la formulazione di una “motivata proposta” al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale. La relazione del Responsabile del Servizio deve essere redatta sul software gestionale in dotazione dell'ufficio edilizia privata.

Entro i successivi 30 giorni, il responsabile dell'ufficio provvede ad emettere il provvedimento finale.

I termini di chiusura del procedimento sono aumentati a 40 giorni, nel caso in cui l'esito istruttorio sia negativo e siano stati comunicati all'istante, ai sensi dell'art. 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., i motivi ostativi all'accoglimento della domanda.

## Sezione 6<sup>a</sup> - Provvedimento finale

### ART. 46 - DETERMINAZIONI DEL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO

Entro 30 (trenta) giorni dall'inoltro della relazione motivata del Responsabile del Provvedimento per l'emanazione del provvedimento conclusivo - 45 giorni se di esito contrario - (termine eventualmente posticipato in relazione ai tempi richiesti dalle integrazioni) il Responsabile del Servizio, acquisiti i pareri di legge e della Commissione edilizia, assume la propria determinazione, dandone comunicazione ai proponenti nei modi previsti dalle vigenti leggi.

L'emanazione del provvedimento è subordinata all'acquisizione dei seguenti documenti ove richiesti da norme o Leggi:

- nulla osta dei competenti Uffici Regionali per i progetti riguardanti opere in aree soggette a vincoli di tutela idro-geologica ai sensi della legge 30.12.1923 n° 3267;
- nulla osta della Soprintendenza ai Beni architettonici e ambientali per i progetti riguardanti opere in immobili di interesse storico o di pregio artistico contemplati dalla legge 01.06.1939 n° 1089 e successive modificazioni e integrazioni o dichiarati beni culturali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 42/2004 ;
- autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune o dall'Ente competente ai sensi dell'art. 80 della L.R. 12/2005 per i progetti di intervento ricadenti in zone soggette a vincolo ai sensi della legge 29.06.1939 n° 1497 e successive modifiche e integrazioni o a *"dichiarazione di notevole interesse pubblico quali beni paesaggistici"*;
- parere del Dipartimento di Igiene Pubblica dell'A.S.L. o asseverazione sostitutiva dello stesso ai sensi del precedente art. 40.

Nel caso di favorevole accoglimento dell'istanza il Permesso di Costruire viene rilasciato e può essere ritirato solo previa consegna delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo di legge (quando dovuto).

### ART. 47 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Responsabile del Servizio con atto scritto formale, dopo aver sottoposto gli elaborati ed i documenti all'esame della Commissione edilizia, ove previsto.

Dall'avvenuto rilascio viene data comunicazione scritta al richiedente secondo le procedure in vigore per la notifica degli atti amministrativi.

A seguito dell'avviso di emanazione del provvedimento o entro trenta giorni dalla presentazione della DIA, SCIA o CIA i soggetti interessati dal procedimento dovranno fornire al competente ufficio tecnico copia completa degli elaborati e della documentazione di corredo in formato digitale, secondo le specifiche tecniche che saranno fornite dall' Ufficio sulla base di apposita determinazione del responsabile del Servizio.

Con il rilascio del Permesso è restituita al richiedente una copia vistata degli allegati. Copia conforme all'originale deve essere conservata sul luogo dei lavori, per tutta la loro durata ed esibita agli incaricati del Comune per il controllo durante l'esecuzione dell'opera autorizzata.

Dall'avvenuto rilascio del Permesso viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi con la specificazione del titolare e della località sulla quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa da parte del richiedente.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, del Permesso di Costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del Permesso di Costruire in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei Regolamenti e con le prescrizioni del P.G.T.

Nel Permesso di Costruire o sugli elaborati di progetto allegati dovrà comparire la destinazione urbanistica della zona dove sorge il fabbricato oggetto del Permesso stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti il progetto approvato.

#### **ART. 48 - CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1) Il provvedimento finale conterrà i seguenti elementi essenziali:
  - generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, sarà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
  - i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale)  
Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
  - tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. L'intervento sarà definito non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione utilizzata dal Responsabile del Servizio nella sua relazione finale.
  - data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - estremi e contenuti di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
  - data del parere della Commissione edilizia;
  - ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
  - la motivazione da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art. 3 della L. 241/90;
  - eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
  - il provvedimento prevederà in via generale termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati rispetto ai vari interventi edilizi, purché contenuti nei termini massimi previsti dall'art. 15 del DPR 380/01.

Qualora non specificate, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dalla Legge.

Se il provvedimento finale è di reiezione, la motivazione, dovrà essere congrua e dettagliata, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento

- 2) I procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi a:
  - a) autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui alla L.R. 12/2005, art. 82;
  - b) nulla-osta ex Legge 1089/39 (ora D. Lgs. 42/2004);

- c) autorizzazione idrogeologica ex L.R. 8/76 come modificata dalla L.R. 80/89;
- 3) Procedimento per il rilascio dell'agibilità  
Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello previsto dall'art. 25 del D.P.R. 380/01 nonché dalle norme del Regolamento d'Igiene.

**ART. 49 - NOTIFICA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEGLI ALTRI PROVVEDIMENTI**

L'atto finale verrà notificato, ovvero comunicato in altra forma, al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo).  
L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi concessori.

**ART. 50 - EFFETTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il Permesso per l'esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione di conformità delle opere stesse alle vigenti leggi ed ai Regolamenti in vigore.

**ART. 51 - VALIDITA', DECADENZA, ANNULLAMENTO**

Il Permesso ha validità di 12 (dodici) mesi, in relazione all'inizio dei lavori, e di 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori, in relazione all'ultimazione dei lavori medesimi.

La decadenza è provocata:

- \* dal mancato o inadeguato inizio dei lavori entro 12 (dodici) mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta emanazione del provvedimento di Permesso di Costruire;
- \* dalla mancata ultimazione entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio dei lavori, salvo che il Responsabile del provvedimento, in base a fondate motivazioni, non assuma apposito provvedimento di proroga;
- \* dall'entrata in vigore di previsioni urbanistiche - che siano in contrasto con i contenuti del Permesso di Costruire - prima dell'inizio dei lavori

La decadenza è dichiarata con provvedimento del Responsabile notificato al titolare del Permesso.

L'annullamento interviene quando:

- \* il Permesso risulti rilasciato in contrasto con leggi e norme vigenti;
- \* sussistano vizi di legittimità nel provvedimento amministrativo di formazione ovvero nei contenuti tecnici del Permesso, tali da giustificare l'annullamento;
- \* la documentazione prodotta contenga dati non veritieri od omissioni tali da sviare controllo e parere.

L'annullamento è pronunciato dal Responsabile del provvedimento, sentito il parere della Commissione edilizia.

Il relativo provvedimento è notificato al titolare del Permesso.

#### **ART. 52 - PUBBLICAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - RESPONSABILITA'**

Dall'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire deve essere data pubblicità mediante affissione all'Albo Comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Chiunque può pretendere di prendere visione dei relativi atti e, ove abbia interesse, può ricorrere contro il provvedimento di Permesso di Costruire o Autorizzazione, a termini di legge.

Il rilascio del Permesso di Costruire o Autorizzazione, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria responsabilità, di ogni norma di legge o Regolamento vigente in materia.

#### **ART. 53 - VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Le variazioni dell'intestazione del Permesso di Costruire per cambiamento del titolare non comportano riesame del relativo atto amministrativo.

I titoli abilitativi ottenuti con Dichiarazione di Inizio Attività, SCIA o CIA, potranno essere volturati con analoga Dichiarazione di Inizio Attività o con dichiarazione di subentro, accompagnata dal titolo di proprietà o documento equipollente, da parte del soggetto subentrante.

#### **ART. 54 - DENUNCIA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 25 del DPR 380/01, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto - non appena i lavori siano ultimati - agli effetti dell'abitabilità o agibilità dell'opera, compresa l'ultimazione delle facciate, delle recinzioni e la sistemazione delle aree esterne, a darne comunicazione scritta da presentare o inviare al protocollo comunale: il Responsabile del Servizio potrà predisporre gli opportuni accertamenti.

Trascorsi inutilmente 30 (trenta) giorni dalla data di trasmissione della denuncia, l'ultimazione dei Lavori si intende verificata, salvo che controlli comunali successivi non rilevino infondata la denuncia.

In tal caso l'ultimazione verrà certificata dal titolare del provvedimento abilitativo con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

In allegato alla denuncia di ultimazione dei lavori dovrà essere depositata una copia degli elaborati definitivi in formato digitale riportanti tutte le variazioni effettuate in corso d'opera.

## CAPO II° - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE

### ART. 55 - CONFERENZA DEI SERVIZI

- a) Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune  
Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Servizio può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.  
Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.
- b) Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse  
Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quelle comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la Conferenza è indetta dal Responsabile del Servizio delegato salva diversa previsione statutaria o contenuta nel regolamento di organizzazione del Comune.

### ART. 56 - PARERE PRELIMINARE

Nei casi previsti dall'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio e comunque nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale oppure nei casi in cui esso abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, esistente e/o prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti il proprietario o chi abbia titolo al rilascio del Permesso di Costruire potrà chiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento.

In tal caso la documentazione a corredo dell'istanza potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico, finalizzato alla definizione e illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso.

Il progetto esecutivo, completo di ogni elemento e requisito, che sia richiesto ai sensi delle vigenti leggi in materia e del presente regolamento, potrà essere presentato successivamente.

La distinzione del progetto in due parti è finalizzata alla possibilità di richiedere l'istruttoria in due fasi separate, corrispondenti rispettivamente: la prima alla approvazione del progetto urbanistico-architettonico, completo dei dati necessari, e la seconda all'ottenimento del Permesso di Costruire, con la verifica del progetto edilizio esecutivo.

Il proponente l'intervento dovrà impegnarsi all'atto della presentazione del progetto di massima al rispetto di tutte le normative tecnico-funzionali e igieniche eventualmente non individuate in tale progetto e non verificabili nel corso della prima istruttoria.

L'approvazione del progetto preliminare urbanistico architettonico non ha efficacia di Permesso di Costruire.

**ART. 57 - INTERVENTI SOTTOPOSTI AL PARERE DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' URBANA**

Sono sottoposti al parere della commissione della qualità urbana i progetti preliminari presentati ai sensi degli art. 13 e 14 della disciplina urbanistica del Piano delle Regole avente per oggetto richieste di interventi in deroga alle norme dello stesso Piano delle Regole.

Il responsabile di procedimento potrà sottoporre alla commissione i progetti preliminari conformi alle norme di piano di governo nel caso in cui:

- venga richiesta di concessione di “superfici premiali” previsti dalla disciplina delle singole norme;
- venga richiesta l'utilizzazione di superfici premiali da attingere al registro dei diritti edificatori in misura superiore a mc. 500.

**ART. 58 - COMMISSIONE PER LA QUALITA' URBANA – MODALITA' DI ATTIVAZIONE, CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO: LINEE GUIDA**

I progetti preliminari depositati ai sensi ai sensi dell'art. 10 della disciplina del Piano delle Regole devono essere consegnati in formato cartaceo e in formato digitale compatibile con la dotazione informatica del comune.

L'istanza deve indicare se progetto depositato risulta conforme alla disciplina del piano delle regole, ovvero se richiede una deroga ad una sua specifica norma.

I progetti conformi alle previsioni alla disciplina del piano delle regole vengono istruiti dal competente ufficio che potrà, se lo riterrà necessario, sottoporli al parere della commissione della qualità urbana. In istruttoria dovranno essere indicate le motivazioni per le quali si è ritenuto necessaria l'acquisizione del parere.

Nel caso in cui il progetto preliminare richieda una deroga alla disciplina del Piano delle regole, i progetti in prima istanza devono essere corredati dalla seguente documentazione:

- breve relazione tecnica descrittiva del progetto con individuazione anche dei vincoli che subordinano l'approvazione del progetto ad una valutazione di carattere discrezionale da parte di un ente pubblico, anche se diverso dal comune;
- estratto di PGT, con individuazione puntuale dell'area o dell'edificio oggetto d'intervento;
- per le richieste di utilizzazione di superfici da attingere al registro dei diritti edificatori, dichiarazione di essere titolare in proprio di superficie compensativa sufficiente a garantire l'edificabilità richiesta.

Nel caso il richiedente non detenga diritti edificatori compensativi in proprietà, alternativamente al documento di cui al precedente punto 3, sarà possibile depositare:

- a. autodichiarazione che si intende acquisire la superficie compensativa di proprietà comunale;
- b. scrittura privata di impegno di acquisto/vendita di superficie compensativa sufficiente.

La scrittura privata, per essere riconosciuta valida dal comune, dovrà prevedere una clausola di automatico decadimento degli impegni nel caso di diniego dell'istanza da parte del comune, ovvero di automatica riduzione nel caso in cui il comune approvasse un progetto di capacità edificatoria inferiore a quella richiesta.

Entro 5 giorni dalla consegna del progetto preliminare il Responsabile del Servizio, provvede a convocare la Commissione per la qualità urbana per l'espressione di un parere preliminare di fattibilità, da rendere entro 20 giorni dalla convocazione.

Per gli interventi di minore entità, qualora la commissione della qualità urbana ritenga sussistano tutte le informazioni necessarie per esprimersi definitivamente, potrà sostituire il parere preliminare di fattibilità con il parere motivato finale.

In seguito all'espressione di un parere preliminare di fattibilità favorevole da parte della commissione della qualità urbana, il richiedente dovrà depositare:

- planimetria estesa fino alla viabilità di accesso dalla strada comunale
- planimetria di individuazione delle reti tecnologiche esistenti in sottosuolo, loro attuale dimensionamento e opere necessarie per allacciare la nuova edificazione ai sottoservizi
- tutta la documentazione prescritta dalla norme in vigore per l'acquisizione di pareri discrezionali da parte di enti pubblici, anche se diversi dal comune.

Il Responsabile del Servizio, acquisita la documentazione, indice e convoca conferenza di servizi interna estesa a tutti i servizi del comune interessati, invitando alla seduta anche il richiedente e al tecnico progettista. La seduta deve svolgersi entro i successivi 20 giorni.

I pareri espressi in questa fase devono essere riferiti alle sole richieste dei soggetti convocati e devono tendere a verificare la conformità dell'istanza rispetto a norme specifiche (in assenza della quale la richiesta dovrà essere diniegata).

Il parere della conferenza di servizi dovrà altresì evidenziare compatibilità o criticità tecniche.

Entro 60 giorni dalla chiusura in senso favorevole della conferenza di servizi interna, il progettista deposita:

- progetto architettonico di massima dell'edificio e dell'area di pertinenza esterna, con foto simulazione da punti di vista significativi.

Entro 5 giorni dal deposito del progetto architettonico, il Responsabile del Servizio convoca la commissione per la qualità urbana che si dovrà riunire entro i successivi 15 giorni per esprimere il parere motivato finale.

La commissione potrà sospendere il parere un sola volta per richiedere al progettista o agli uffici comunali integrazioni che ritenga necessarie per l'espressione del parere motivato finale.

La commissione potrà altresì richiedere sul progetto l'espressione del parere della commissione del paesaggio.

Nei casi in cui il Richiedente intenda usufruire dei diritti edificatori compensativi e/o dei diritti di incentivazione o delle deroghe previste dalla disciplina delle NTA del PdR la Commissione per la qualità urbana provvederà all'esame delle pratiche che le saranno sottoposte dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico attenendosi alle "Linee guida per l'attività della Commissione per la qualità urbana" che saranno allegate come appendice al presente Regolamento.

Tali linee guida potranno essere modificate in ogni momento con delibera del Consiglio Comunale, anche su proposta della medesima Commissione.

Il provvedimento dovrà comunque concludersi, indipendentemente dal deposito delle integrazioni richieste entro 60 giorni dal deposito del progetto architettonico.

La domanda di permesso di costruire o il deposito della denuncia di inizio attività relativa al progetto approvato dovrà avvenire entro e non oltre 12 mesi dalla notifica del parere motivato finale al richiedente, decorsi i quali, senza ulteriori comunicazioni da parte del richiedente, il parere espresso sarà da intendersi decaduto ed il procedimento annullato.

## **ART. 59 - REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

La disciplina del Piano delle Regole del PGT ai sensi dei disposti dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/05 prevede l'istituzione del "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" che deve essere reso pubblico e aggiornato secondo modalità stabilite dal Comune.

L'attribuzione dei diritti edificatori avviene:



- per i diritti compensativi: all'interno dell'atto notarile di cessione delle aree per servizi ed attrezzature che dovrà contenere specifica indicazione della quantità di diritti edificatori compensativi che viene attribuita in luogo del pagamento dell'area;
- per i diritti derivanti dall'applicazione delle norme di incentivazione: delibera della Giunta Comunale su conforme indicazione della quantità di volumi integrativi da riconoscere, definita nel verbale di approvazione del progetto preliminare di cui all'art.10 delle NTA del PdR.

Tale volumetria potrà essere utilizzata in ampliamento delle potenzialità edificatorie previste dalla disciplina di zona per l'intervento proposto o iscritta, in tutto o in parte, nel registro dei diritti edificatori.

I diritti edificatori che possono essere iscritti e ceduti attraverso il registro sono quelli derivanti dalla disciplina della "Compensazione urbanistica", così come individuata dal Piano dei Servizi del PGT in materia di cessione e/o asservimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, e i diritti derivanti dall'attribuzione di volumi premiali secondo i criteri di incentivazione previsti dalla disciplina del Piano delle Regole.

I diritti di cui sopra sono liberamente commerciabili e possono essere trasferiti dai titolari dei diritti medesimi ai soggetti che intendono utilizzare le correlative volumetrie all'interno delle aree edificate o edificabili individuate dal DdP e PdR del PGT.

Le volumetrie acquisite potranno essere aggiunte ai volumi esistenti e/o alle volumetrie già previste dal PGT fino al raggiungimento della volumetria fisica massima determinata dal prodotto della Superficie Coperta massima prevista per l'altezza massima consentita dalla disciplina di zona.

Le volumetrie iscritte a registro potranno essere acquisite mediante trattativa privata con i proprietari dei diritti medesimi, trattativa nella quale il Comune non può essere chiamato ad intervenire.

Le volumetrie di competenza di ciascun titolare dei diritti potranno essere compravendute anche in quantità inferiori rispetto alle quantità complessive afferenti a tale soggetto.

Le volumetrie iscritte al registro potranno essere acquisite anche al fine del semplice trasferimento dei diritti dal titolare originario degli stessi ad altro soggetto che intenda comunque mantenere, in tutto o in parte, l'iscrizione dei diritti stessi nel medesimo registro.

Non sarà in ogni caso consentita la reiscrizione al registro dei diritti acquisibili ai sensi del presente comma per una quantità superiore ad  $\frac{1}{4}$  dei diritti complessivamente iscritti nel registro alla data di richiesta del trasferimento.

Al fine dell'utilizzazione dei diritti edificatori, iscritti nel registro, e della tutela dei cittadini, il promissario acquirente potrà, ove lo ritenga, presentare al comune richiesta di parere preliminare ai sensi dell'art.10 delle NTA del PdR del PGT, al fine di ottenere il parere di fattibilità dell'intervento stesso, in rapporto alla coerenza con i limiti di utilizzabilità della volumetria da acquisire con i disposti di cui al precedente punto.

L'espressione di tale parere non comporterà l'applicazione dei volumi premiali di cui al medesimo art. 10 salvo che il parere venga richiesto anche in ordine agli aspetti di verifica del rapporto con la qualità urbana.

Il registro dei diritti edificatori è costituito da singole pagine cartacee numerate progressivamente e vidimate da notaio o da segretario comunale.

Ciascuna pagina corrisponderà a una singola persona fisica o giuridica alla quale siano stati attribuiti uno o più diritti edificatori (compensativi, di incentivazione e/o acquisiti da altro soggetto titolare di diritti).

In essa saranno riportati i seguenti elementi.

- dati identificativi completi del titolare del diritto;
- dati relativi all'atto o agli atti con i quali si sono costituiti i diritti edificatori;
- dati relativi agli atti con i quali sono stati alienati i diritti o parte dei diritti;
- individuazione delle volumetrie (anche tradotte in Src residenziale, Su produttiva o SIp commerciale), disponibili per la cessione;

- eventuale presenza di richiesta di acquisizione delle volumetrie compensative in attesa dell'espressione del parere su progetto preliminare;
- dati identificativi dell'atto di cessione.

Ogni foglio sarà numerato progressivamente.

Il registro sarà inoltre tenuto in forma digitale presso l'ufficio tecnico comunale e pubblicato sul sito web del Comune.

Al fine del rispetto della normativa sulla privacy, il registro pubblicato sul sito web del Comune non conterrà i dati identificativi dei titolari del diritto che potranno essere liberamente visionati presso gli uffici comunali.

#### **ART. 60 - ACCESSO AI DOCUMENTI**

In materia di accesso ai documenti si richiamano le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 25 della Legge 241/90 e successive integrazioni e modificazioni, concernenti la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso, nonché le modalità previste dal Regolamento comunale in materia

## CAPO III° - COMMISSIONE EDILIZIA - COMMISSIONE PER LA QUALITA' URBANA E COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

### ART. 61 - COMMISSIONE EDILIZIA

L' applicazione del presente articolo e degli artt. 62 – 63 – 64 – 65 - 66 – 67 – 68 – 69 e 70, è subordinata alla preventiva decisione dell' Amministrazione di attivare o meno la Commissione Edilizia, essendo questa, ai sensi dell' ordinamento vigente, organismo consultivo non obbligatorio.

La C.E., ove istituita è organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica al quale compete l'espressione di parere consultivo in ordine alle proposte dei progetti, sia privati che pubblici, nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e dei Regolamenti vigenti.

La C.E. potrà essere consultata anche in merito alle proposte ed ai programmi urbanistici predisposti per la discussione in Consiglio Comunale.

E' facoltà del Responsabile del Servizio presentare alla Commissione edilizia anche altri progetti per i quali non sia specificatamente previsto l'obbligo del parere preventivo, ivi comprese le D.I.A., ove ritenuto utile per una valutazione della congruità della pratica rispetto alle facoltà concesse dalla legge.

La Commissione edilizia potrà infine esprimere pareri orientativi su aspetti interpretativi della disciplina edilizia e urbanistica del territorio comunale, su specifica richiesta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico o dell'Amministrazione.

La Commissione edilizia si compone di membri di diritto e di membri ordinari. Sono membri di diritto:

a - il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, o il Responsabile del Servizio con funzioni di segretario verbalizzante e senza diritto di voto;

b - il Comandante Provinciale dei VV.FF., senza diritto di voto.

Sono membri ordinari:

- n° 7 Commissari tecnici, nominati dalla Giunta Municipale, scelti tra persone che abbiano una riconosciuta competenza tecnica, artistica, amministrativa, legale in materia di edilizia e urbanistica, di cui n° 2 segnalati dal gruppo di maggioranza Consiliare e n° 1 dai gruppi di minoranza.

Uno dei membri ordinari dovrà essere esperto in materia di barriere architettoniche e uno in materia giuridico legale.

Ai lavori della Commissione edilizia potrà presenziare senza diritto di intervento e di voto il Sindaco o suo delegato.

Valgono per i membri della Commissione le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori, inoltre, i membri non possono essere rappresentanti di Organi Statali o Regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulle attività urbanistico-edilizie del Comune (Circ. Min. LL.PP. n° 3968/1966).

I membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione edilizia.

La Commissione edilizia dura in carica quanto la Giunta Municipale e comunque fino al suo rinnovo.

I membri della Commissione edilizia sono rieleggibili.

Si ritengono decaduti quei membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

L'esame del progetto e il relativo giudizio da parte della Commissione edilizia saranno effettuati in ordine ai seguenti aspetti e con le seguenti modalità:

- presa d'atto della relazione sulla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica ed edilizia comunale e alle norme di legge in materia di edilizia

*Comune di Mozzanica*  
*Regolamento Edilizio – accoglimento osservazioni*

urbanistica e di igiene pubblica, nonché alle norme speciali in materia di costruzioni, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale;

- espressione di eventuali pareri su specifiche questioni poste dal Tecnico Comunale in ordine a valutazioni di conformità che richiedano interventi interpretativi della normativa urbanistica ed edilizia in rapporto alla specificità delle proposte progettuali presentate;
- espressione di pareri relativi alle modalità applicative della normativa urbanistica ed edilizia e formazione dei relativi indirizzi procedurali da assumere;
- individuazione di interpretazioni della normativa da sottoporre al Consiglio Comunale per l'esplicitazione di interpretazioni autentiche con le relative rettificazioni alla normativa;
- giudizi di merito sul progetto relativamente al rapporto della proposta progettuale esaminata con il contesto urbano nel quale la costruzione dovrà essere inserita nonché, in merito a ipotesi e proposte migliorative del progetto, da intendersi come suggerimenti per eventuali prescrizioni da inserire nel provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire;
- pareri in merito all'applicabilità delle deroghe previste dalla normativa urbanistica ed edilizia del PGT nonché da altre norme Statali o Regionali in materia urbanistica e di costruzioni.

Il Responsabile del Servizio può chiedere il parere della C.E. anche nel caso di D.I.A. ex art. 4 del D.L. 05.10.1993 n° 398 convertito con modificazioni dalla Legge 04.12.1993 n° 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23.12.1996 n° 662 e D.P.R. 380/2001.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza almeno della metà più uno dei componenti con diritto di voto, compreso il Presidente o il vice presidente.

La Commissione edilizia si esprime con un parere articolato e motivato in ordine a tutti i punti sui quali il presente Regolamento Edilizio individua la competenza della Commissione medesima.

Tale parere deve essere motivato anche in caso di valutazione favorevole.

Il parere stesso deve concludersi in termini definitivi ("favorevole" o "sfavorevole").

La commissione può sospendere le richieste verbalizzando le relative motivazioni, in attesa di pareri legali integrazioni e chiarimenti rimandando al Responsabile del Servizio al rilascio del Permesso di Costruire le definitive decisioni in merito.

Ove il Responsabile del Servizio ritenga di accogliere la proposta della Commissione provvederà nel merito fermo restando che la sospensione non potrà avere alcuna ricaduta sui termini del rilascio del Permesso di Costruire così come previsti dalle disposizioni delle leggi vigenti.

Dei provvedimenti della C.E. deve essere redatto e conservato apposito verbale firmato da tutti i partecipanti alla determinazione di ciascun provvedimento.

Il componente a vario titolo della C.E. che si trovi nelle situazioni di cui all'art. 51 C.P.C. deve assentarsi dalla trattazione e dalla deliberazione di pratiche edilizie nelle quali abbia interesse, pena la invalidità della deliberazione finale.

La votazione avviene in forma palese, nel caso di parità di voti, il voto del presidente viene considerato doppio.

. Il suo esito, anche se sfavorevole, conclude la procedura obbligatoria, essendo unicamente finalizzato ad offrire al Responsabile del Provvedimento elementi di giudizio per il rilascio o per il diniego del Permesso di Costruire.

La Commissione edilizia viene convocata dal Responsabile del Servizio almeno 5 giorni prima della seduta.

La commissione può essere convocata dal Sindaco, ove non già convocata dal Responsabile del Servizio, in casi di urgenza o qualora sussistano impedimenti ad effettuare la convocazione da parte del medesimo responsabile.

I Commissari possono visionare, tra la data di convocazione e quella della seduta, i progetti inseriti all'ordine del giorno.

L'Ordine del Giorno dovrà contenere l'elenco specifico e completo delle pratiche da esaminare, ciascuna indicata con i seguenti dati:

- nome del richiedente;

- oggetto, tipo di intervento;
- localizzazione.

L'Amministrazione cura la raccolta, qualora si prospettino utili agli utenti, ed in genere alla cittadinanza, degli indirizzi e delle direttive che interessino la materia edilizia e/o urbanistica deliberati o emanati secondo le rispettive competenze, dalla Giunta comunale o dai dirigenti dei Settori competenti.

Il Presidente della Commissione edilizia dispone per la raccolta e la pubblicazione degli indirizzi più significativi assunti dalla Commissione medesima nell'esercizio delle proprie funzioni consultive.

La raccolta degli indirizzi e delle direttive sarà resa disponibile per la libera visione al pubblico.

La Commissione potrà disporre l'audizione degli interessati anche, eventualmente, su istanza degli stessi

L'Ufficio Tecnico:

- \* entro i termini stabiliti dalle normative di Legge in materia, provvede all'esame dei documenti presentati a corredo della domanda del Permesso di Costruire e, nei termini fissati dalla Legge, a richiedere eventuali integrazioni documentali all'interno dei documenti e degli allegati elencati ai precedenti articoli con richiesta scritta agli interessati inviata con raccomandata R.R.;
- \* completato l'esame della documentazione allegata alla domanda, redige in forma scritta il proprio parere di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie del Comune e alla normativa Statale e Regionale in materia, nonché alle eventuali disposizioni normative di carattere speciale.  
In tale relazione l'Ufficio Tecnico indicherà - ove necessario - gli aspetti problematici relativi a difficoltà interpretative e applicative della norma che saranno sottoposti, sotto forma di quesito, alla Commissione edilizia affinché questa esprima il proprio parere. Segnerà inoltre le eventuali necessità / opportunità di individuare interpretazioni autentiche del testo normativo del P.G.T. ove i dubbi interpretativi e di lettura non consentano una normale valutazione di conformità del progetto;
- \* convoca la Commissione edilizia in funzione del rispetto dei tempi previsti dalla Legge per il rilascio dei provvedimenti abilitativi e ad essa partecipa presentando la relazione tecnica di cui ai punti precedenti e, successivamente, con diritto di parola, esprime il proprio punto di vista sui problemi di carattere interpretativo specifici e generali.

La Commissione edilizia:

- \* prende atto del parere tecnico di conformità formulato dall'Ufficio Tecnico e interviene esprimendosi sui quesiti che eventualmente in tale parere fossero indicati;
- \* formula i propri pareri in ordine alle attribuzioni che il presente Regolamento le ha conferito secondo quanto indicato dai precedenti articoli;
- \* stende un proprio verbale esprimendo il parere motivatamente, con le modalità già indicate;

Il Responsabile del Servizio:

- \* tenuto conto del parere di conformità già espresso dall'Ufficio Tecnico, del parere espresso dalla Commissione edilizia:
  - valuta i contenuti del parere consultivo della Commissione e, rispetto a questi, decide il rilascio o il diniego del provvedimento abilitativo in conformità al parere stesso oppure in difformità dal parere medesimo;
- \* in caso di intendimento di rilascio del provvedimento in contrasto con il parere dell'Ufficio Tecnico e/o della Commissione edilizia, ne dà immediata comunicazione al Sindaco mediante relazione scritta, motivandone le ragioni;
- \* trascorso un periodo non superiore a 7 giorni dalla eventuale comunicazione al Sindaco, il responsabile del Servizio decide in maniera definitiva sull'istanza di Permesso di Costruire e rilascia il provvedimento dovuto.

Nel caso la C.E. sia chiamata ad esaminare una domanda di Permesso alla quale risulti interessato uno dei Commissari nella qualità di proprietario, committente, progettista,

direttore, esecutore dei lavori, parente o affine degli stessi fino al quarto grado, questi è tenuto ad assentarsi dal locale dove si svolge la seduta per tutto il tempo dell'esame della richiesta e della formulazione del relativo parere. Qualora l'assenza del Commissario provochi l'invalidità della seduta, l'esame della domanda viene rinviato alla riunione successiva.

Dell'assenza è fatto espresso cenno nel verbale della seduta.

I Commissari della Commissione edilizia possono richiedere all'Ufficio Tecnico e, in particolare al Responsabile del Servizio, la visione delle pratiche anche nella fase istruttoria, senza tuttavia possibilità di farne copia né di asportarli in tutto o in parte, dall'Ufficio.

Essi possono inoltre verificare preventivamente la relazione del Responsabile del Servizio.

#### **ART. 62 - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

La Commissione per il Paesaggio esercita, ai sensi dell'art. 81 della Legge Regionale n. 12/2005 le funzioni relative all'espressione del parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche che sono di competenza del Comune ai sensi dell'art. 80 L.R. 12/2005.

La Commissione per il Paesaggio esercita altresì ogni altra funzione assegnatele dalle leggi statali e regionali, nelle modalità indicate nel regolamento per il funzionamento della commissione per il paesaggio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 68 del 30.11.2009, regolamento comunale dichiarato conforme ai criteri approvati dalla Regione Lombardia con le d.g.r. 6 agosto 2008 n° 8/7977, d.g.r. 1 ottobre 2008 n° 8/8139 e d.g.r. 11 febbraio 2009 n° 8/8952 giusto Decreto della Direzione Generale Territorio e Urbanistica n° 1454 del 30.12.2009 avente per oggetto: "Approvazione del secondo aggiornamento dell'elenco degli enti locali idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche loro attribuite dall'art. 80 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12".

#### **ART. 63 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ URBANA**

La Commissione per la qualità urbana è costituita al fine dell'espressione dei pareri preliminari previsti dall'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole del PGT . la sua competenza e il suo funzionamento sono definiti dai precedenti artt. 57 e 58.

## CAPO IV° - AMBIENTE URBANO

### Sezione 1ª - Spazi pubblici e di uso pubblico

#### ART. 64 - ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi pubbliche, i parchi e i giardini privati, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento.

#### ART. 65 - DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e in modo da non costituire disturbi e confusione visiva.

I nuovi impianti per antenne TV, tradizionali e satellitari (paraboliche), dovranno essere centralizzati.

#### ART. 66 - NORME SULL'ARREDO URBANO E MEZZI PUBBLICITARI

Per quanto concerne gli interventi di arredo urbano si richiamano i contenuti:

- della schedatura degli elementi costitutivi del centro storico approvato contestualmente o successivamente al presente Regolamento Edilizio;  
del regolamento comunale per la disciplina dei mezzi pubblicitari.

#### ART. 67 - RECINZIONE PROVVISORIA E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA

Quando sono in esecuzione interventi previsti dal presente Regolamento in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, il titolare del titolo autorizzativo - previa comunicazione all'Amministrazione Comunale - deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo tutti i fronti prospettanti sugli spazi stessi con recinzione provvisoria secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte almeno ml. 2,00, a parete chiusa e costruite secondo le modalità specificatamente prescritte.

Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice rossa e bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale

illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole. Il Responsabile del Servizio può esentare dall'obbligo della recinzione quando:

- a] si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
- b] si tratti di tinteggiatura dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- c] vi siano ragioni di pubblico transito.

In questi casi tuttavia debbono essere disposti nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non può essere costruito ad un'altezza inferiore a ml. 2,50 dal suolo nel punto più basso ed in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Quando le opere di chiusura - ovvero esigenze di lavoro e di cantiere - comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare del Permesso di Costruire deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa Concessione di occupazione.

Se la recinzione racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, devono essere adottate misure tali da lasciare pronto e libero l'accesso agli addetti a tali servizi.

Quando è necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla Concessione di occupazione, il titolare del Permesso di Costruire ha l'obbligo di presentare, almeno 8 (otto) giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione ed ottenere la nuova Concessione di occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti gli spazi pubblici per il servizio delle Pubbliche Affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Qualora, per la particolare natura del materiale usato per la recinzione, non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare sulle stesse appositi quadri.

Compiuti i lavori, l'area pubblica già occupata dovrà essere riconsegnata sgombra e ripristinati eventuali danni. Lo stato dei luoghi prima dell'inizio dei lavori dovrà essere documentata dal richiedente l'occupazione con documentazione fotografica.

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il sottosuolo pubblico, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneamente avviso agli uffici od imprese che esercitano quei servizi, perché prendano gli opportuni provvedimenti. Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite - di norma - a cura dell'interessato, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire in caso di inerzia dello stesso.

A tal fine in sede di rilascio del relativo provvedimento abilitativo dovrà essere posta in essere adeguata cauzione economica che verrà determinata di volta in volta dal Responsabile del Servizio.

La spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifusa dal proprietario entro 30 (trenta) giorni dalla data di richiesta di pagamento.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire l'esecuzione diretta dei ripristini a cura e spese del proprietario, sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **ART. 68 - OCCUPAZIONI DI SUOLO: TERMINI TEMPORALI**

Tutte le autorizzazioni e concessioni all'occupazione di aree pubbliche saranno controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.



#### **ART. 69 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO**

Il Responsabile del competente Ufficio Comunale concede l'occupazione temporanea del suolo pubblico con pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa necessaria ai lavori edili, non contrastante con il decoro cittadino, né dannosa o di ostacolo alla pubblica igiene e di minimo disagio al traffico.

#### **ART. 70 - ALLINEAMENTI TORTUOSI**

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, senza ricorrere all'adozione di Piani Particolareggiati, potrà essere imposta la rettifica di allineamenti tortuosi.

#### **ART. 71 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO**

E' vietato manomettere il suolo pubblico senza l'Autorizzazione dell'ufficio patrimonio del Comune, che indica le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori.

Prima di manomettere comunque il suolo pubblico, il proprietario deve dare avviso - oltre che all'Ufficio Tecnico Comunale - anche alle società che hanno condutture, cavi, o altri manufatti interessanti pubblici servizi; deve inoltre ottenere il nulla osta ed uniformarsi alle istruzioni che verranno date per prevenire ogni guasto alle condotte e alle loro diramazioni.

Il rilascio dell'Autorizzazione è subordinato al pagamento della tassa di Concessione ove prevista e al deposito cauzionale determinato dal Comune per il ripristino del suolo pubblico.

Trascorsi 6 (sei) mesi dall'avvenuto ripristino del medesimo, il deposito cauzionale è restituito per intero purché il ripristino stesso risulti eseguito a regola d'arte.

#### **ART. 72 - MARCIAPIEDI**

Lungo tutti gli edifici e i muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, il Comune può disporre, a proprie spese, la sistemazione dei marciapiedi nel modo e nel momento che ritiene più opportuni.

In ogni caso i marciapiedi dovranno essere delimitati con adeguate cordonate in granito o materiali prescritti dall'ufficio opere pubbliche e, in corrispondenza degli accessi dovranno essere adeguatamente raccordati al piano stradale con scivolo terminale con analoghi materiali.

In corrispondenza dei passaggi pedonali dovranno essere realizzati adeguati scivoli per l'accesso dei portatori di handicap.

#### **ART. 73 - GALLERIE E PORTICI**

Le gallerie ed i portici sono da considerarsi spazi liberi esterni agli effetti delle caratteristiche di aeroilluminazione dei locali che prospettano al loro interno.

All'interno delle gallerie non possono prospettare locali destinati alla residenza salvo che:

- a] le finestre prospettino su uno spazio libero antistante le gallerie ed i portici;
- b] la ventilazione sia garantita da aperture libere permanenti pari a 1/12 della superficie di pavimento della galleria.

Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, il Responsabile del Servizio, sentita l'A.S.L., in sede di Permesso di Costruire può imporre particolari prescrizioni atte a garantire adeguate condizioni igieniche e di aerazione.

#### **ART. 74 - NUMERI CIVICI**

Si richiamano integralmente i contenuti del DPR 30.05.1989 N° 223, con specifico riferimento agli artt. 42 e 43.

#### **ART. 75 - SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO**

Il Comune ha diritto, per ragioni di pubblico servizio e senza alcun compenso per i proprietari, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici nei modi più convenienti, fanali, targhe e tabelloni relativi ad indicazioni stradali, e per l'orientamento e la disciplina del traffico, che i proprietari non possono né rimuovere né sottrarre alla pubblica vista dovendo altresì provvedere al ripristino qualora vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

#### **ART. 76 - DISLIVELLI IN AREE APERTE AL PASSAGGIO**

Nelle aree aperte al passaggio di persone, sia privato che pubblico, qualora si debbano realizzare piani posti su più livelli, è obbligatorio prevedere la formazione di ripari per garantire l'incolumità dei passanti.

E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di mt. 0,50.

#### **ART. 77 - PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE E MANUTENZIONE DI PORTICI, GALLERIE ED ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO**

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiali riconosciuti idonei dall'ufficio opere pubbliche.

La manutenzione, l'illuminazione e la pulizia dei medesimi saranno a carico dei proprietari, salvo la loro assunzione da parte dell'Amministrazione Comunale, se prevista da Convenzioni in attuazione di Piani Attuativi o specificamente richiesta dall'Amministrazione Comunale stessa.

**ART. 78 - CARTELLI, OGGETTI DI PUBBLICITA', VETRINE, MOSTRE E INSEGNE**

Si richiama integralmente il regolamento comunale per la disciplina dei mezzi pubblicitari approvato dal consiglio comunale.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

**ART. 79 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

E' riservata all'Amministrazione Comunale - per ragioni di pubblico interesse - la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sul fronte dei fabbricati o di qualsiasi costruzione prospettante su spazi pubblici o privati:

- targhe contenenti le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli e altri spazi simili nonché le lapidi commemorative;
- cartelli per segnalazioni stradali;
- piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamenti dei servizi a rete, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporti pubblici;
- i cartelli segnalatori dei servizi di PP.TT., Telefoni e Monopolio;
- gli orologi elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi a pubblici servizi.

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

I ganci, le mensole e qualsiasi altro apparecchio o manufatto sospeso non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e devono essere applicate ove non esistano ragionevoli alternative con particolare attenzione specialmente agli edifici nelle zone di particolare interesse storico, monumentale e ambientale.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai paragrafi precedenti, deve dare avviso al Comune e all'Amministrazione interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Sono infine vietate l'installazione sulle facciate degli edifici prospettanti verso gli spazi pubblici, di parabole per la ricezione radiotelevisiva o caldaie e apparecchiature tecniche per il condizionamento e di ogni altro oggetto che non sia indicato nell'elenco di cui al precedente comma 1.

## **Sezione 2<sup>a</sup> - Spazi e interventi privati**

### **ART. 80 - INTERCAPEDINI**

Il Comune può concedere l'uso di strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi comunque la facoltà di prevedere il passaggio di tubazioni, cavi o altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione, i chiusini e le caditoie devono presentare resistenza ad un sovraccarico accidentale minimo di 1500 Kg./m<sup>2</sup>. e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. In particolare, nelle zone soggette al transito pedonale, i grigliati devono essere antiscivolo e antitacco.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in considerazione della posizione delle griglie e dei caratteri del passaggio su di esse previsto, potrà imporre la realizzazione di manufatti con resistenza superiore a quella indicata nel precedente comma.

L'Amministrazione Comunale provvederà a definire la tassa di concessione d'uso.

### **ART. 81 - IMPIANTI TECNICI ED IGIENICI**

Nelle opere e nei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro è ammessa la costruzione di impianti igienici e di riscaldamento, a condizione che non alterino i caratteri peculiari dell'edificio.

Nel caso vengano installate torri evaporative, condensatori, unità motocondenanti, ecc., i componenti esterni dei suddetti impianti non dovranno recare disturbo dal punto di vista acustico e termico e dovranno essere realizzati e ubicati in modo da consentire un'agevole manutenzione ai fini di prevenire il rischio di legionellosi.

Alla stessa condizione potrà essere autorizzata l'installazione di ascensori, purché i volumi tecnici siano contenuti entro l'inclinata del tetto e l'intervento sia compatibile con i valori storico ambientali presenti.

### **ART. 82 - OPERE GIA' AUTORIZZATE IN CORSO**

Le opere già autorizzate e in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché le opere vengono ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio.

### **ART. 83 - OPERE GIA' AUTORIZZATE NON ESEGUITE**

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità del Permesso di Costruire rilasciato e le opere vengono ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.

#### **ART. 84 - PASSI CARRABILI**

I proprietari che intendono aprire passi carrabili attraverso i marciapiedi, per accedere al proprio immobile, devono richiedere l'Autorizzazione Comunale e rifondere al Comune le spese per l'adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prestazioni fornite caso per caso dal Comune stesso, il quale può richiedere di distanziare convenientemente i passi stessi dagli incroci e di correggere ubicazioni e i caratteri nell'ambito della proprietà in ordine alla migliore organizzazione della viabilità.

Nelle zone edificabili sia residenziali, sia produttive o commerciali, gli accessi carrabili dovranno essere realizzati con arretramento di m. 4,50 rispetto al filo della sede stradale, comprensiva del marciapiede, e comunque, qualora sia prevedibile l'accesso ai lotti interessati di mezzi di dimensioni superiori (camion, ecc.), potrà essere imposto un arretramento maggiore per consentire la possibilità di stazionamento dei veicoli completamente al di fuori della sede stradale.

Qualora ciò non sia possibile per evidenti e dimostrate difficoltà dimensionali del lotto o per particolari caratteristiche dell'area all'interno della quale il lotto stesso è inserito, potranno essere realizzati accessi carrabili con cancello a distanza inferiore, purché questo sia comandabile elettricamente e previa valutazione di deroga mediante la procedura del Progetto preliminare di cui agli artt. 10 e 10 bis delle NtA del Pdr.

#### **ART. 85 - ACCESSO AGLI EDIFICI NON FRONTEGGIANTI GLI SPAZI PUBBLICI**

Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze aperte al pubblico passaggio, deve prima comprovare di aver stabilito gli accordi per un eventuale accesso al costruendo edificio con l'esecuzione dei lavori a carico degli interessati, salvo che le aree siano già servite da strada esistente, o strada privata aperta al pubblico passaggio.

#### **ART. 86 - STRADE PRIVATE E LORO TENUTA, STRADE VICINALI APERTE AL PUBBLICO TRANSITO**

La larghezza delle nuove strade private di varia natura viene determinata, visto il P.G.T., in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione e l'apertura di strada privata è subordinata alla stipulazione di un atto da trascrivere, a spese dei richiedenti, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla manutenzione, alla pulizia, all'illuminazione nonché il consenso alla esecuzione d'ufficio, ed a spese dei proprietari costituitisi in consorzio obbligatorio, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti e non ottemperati.

Qualora le strade private esistenti non siano state completamente eseguite o siano carenti per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e di manutenzione i frontisti hanno l'obbligo - su richiesta del Comune - di costituirsi in Consorzio per provvedere:

- a - al completamento delle opere;
- b - agli scarichi delle acque meteoriche secondo le prescrizioni tecniche del Comune e alle normative in vigore;
- c - alla pavimentazione e alla sistemazione secondo le prescrizioni tecniche del Comune;
- d - all'impianto e al funzionamento dell'illuminazione;

e - alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

In caso di inadempienza dei privati, il Comune può sostituirsi a essi sull'esecuzione delle opere recuperando a termini di Legge la spesa sostenuta.

Questi obblighi non si applicano alle strade rurali.

Le strade vicinali sono regolamentate dall'art. 14 della Legge 12.02.1958 n° 126.

#### **ART. 87 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE**

Sulle esistenti strade private a fondo cieco e non, aperte al pubblico transito ed alle quali il Comune ha già assegnato il toponimo, il Comune stesso può realizzare o imporre la realizzazione delle seguenti opere: posa di tubazioni per acqua, gas, fognatura, telefono, energia elettrica, illuminazione pubblica, installazione di pali per linee telefoniche ed elettriche e simili.

Tutti i lavori sopra descritti dovranno essere autorizzati dal Responsabile del Servizio al quale compete, inoltre, il rilascio delle Autorizzazioni relative alla formazione dei passi carrabili e pedonali, della pavimentazione e dell'installazione di appropriata segnaletica stradale, del cui rispetto la vigilanza è riservata all'Amministrazione Comunale stessa.

Fino a quando le strade private sopra indicate non saranno completamente urbanizzate, la manutenzione del fondo stradale, nonché il completamento delle urbanizzazioni mancanti, dovranno essere eseguite a cura e spese dei frontisti, oppure l'Amministrazione, al momento in cui attuerà le opere di cui al 1° comma, includerà le strade private nell'elenco delle strade comunali con manutenzione a suo carico.

Le strade private a fondo cieco e non, da costruirsi nel territorio comunale dovranno essere in correlazione organica con il Piano di Governo del Territorio: dovranno comunque avere una larghezza non inferiore a m. 4,50.

Il responsabile del servizio, in funzione del carico urbanistico previsto, può prescrivere una larghezza superiore a quella proposta dai privati.

#### **ART. 88 - APERTURA DI STRADE PRIVATE SU AREE URBANIZZATE**

Quando uno o più proprietari intendono formare una strada privata, devono presentare al Comune il relativo progetto nei modi previsti dal presente Regolamento, ottenere l'approvazione e addivenire alla stipulazione a loro spese di un atto d'obbligo, dal quale risulti l'impegno dei proprietari stessi di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dal Responsabile del Servizio e di provvedere agli scarichi a norma dei Regolamenti Comunali.

A garanzia dell'osservanza di questi obblighi i proprietari dovranno effettuare un deposito cauzionale, in misura proporzionale all'entità delle opere di cui al comma precedente; in luogo del deposito, è ammessa una fidejussione corrispondente.

Mancando il rispetto di tale obbligo, il Responsabile del Servizio - previa diffida a realizzare le opere - potrà ordinare la chiusura della strada.

Il progetto, presentato in apposito fascicolo, deve essere composto da:

- a) planimetria della nuova strada in scala 1:2000 o 1:1000, con l'indicazione dei mappali ed i nomi dei proprietari;
- b) planimetria della nuova strada in scala 1:500;
- c) sezione altimetrica dell'asse in scala 1:100 ovvero 1:200;
- d) sezione trasversali, complete di cunette, marciapiedi con accurata descrizione delle pavimentazioni in scala 1:50 e 1:20;
- e) grafici inerenti ai manufatti, i raccordi e gli smussi in scala opportuna;

- f] altri elementi che possono apparire necessari alla completezza del progetto, come le indicazioni circa lo scarico delle acque superficiali con previsione di massima delle acque da portare, la descrizione di tombinature, manufatti, tubazioni e i calcoli di stabilità quando occorrono;
- g] relazione atta a fornire ogni altra notizia utile alla completa rappresentazione delle opere da realizzare;
- h] impegno a non convogliare gli scolii di qualsiasi natura verso gli spazi pubblici.

## **ART. 89 - RECINZIONI**

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni stesse devono rispettare le indicazioni e le prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del Piano delle Regole del PGT.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici potranno essere schermate con siepi sempreverdi, non dovranno avere un'altezza massima superiore a mt. 2,00 e dovranno essere tenute potate affinché non occupino o sporgano sul marciapiede o, in assenza di questo, sulla strada.

Nelle aree esterne al perimetro del Piano delle Regole, così come individuato nel tavolo del P.G.T., le recinzioni sono vietate. Sono invece ammessi i recinti necessari a confinare gli allevamenti animali. A tal riguardo il dimensionamento dell'area recintata dovrà essere di dimensione compatibile al numero di capi allevati.

Lungo le strade carrabili all'interno dell'ambito di valore paesaggistico ambientale, potranno essere autorizzate palizzate in legno a delimitazione della strada purché di altezza pari a m. 1,20 e dovranno essere realizzate con barriere trasparenti (rete metallica, grigliati, steccati, palizzate ecc.) poste a cm 20 da terra, salvo i necessari pali di sostegno, per consentire il transito dei piccoli animali.

Per le recinzioni da realizzarsi all'esterno del perimetro del centro abitato dovrà essere comunque fatto riferimento anche alla disciplina del Codice della Strada.

## **ART. 90 - COSTRUZIONI A CONFINE E SOPRALZI**

Le distanze dai fabbricati sono disciplinate dal D.M. 1444/68 e s.m.i..

Le nuove costruzioni e le ricostruzioni senza rispetto della sagoma esistente realizzate fuori dal centro storico e dai nuclei di antica formazione devono rispettare una distanza minima dai confini pari a m. 5,00 o ad almeno la metà dell'altezza della costruzione, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 101 o in sede di rilascio del parere positivo sui progetti preliminari” di cui all'art. 10 delle NTA del PdR.

La distanza dai confini è misurata a raggio dalla proiezione a terra dell'edificio e degli aggetti finalizzati ad estendere le superfici calpestabili (balconi, bow window, ecc.), ma escluse gronde, pensiline ed elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di m. 1,50.

E' consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino e qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.

Fatte salve le distanze minime dai fabbricati, nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ricostruzioni senza rispetto della sagoma, la distanza minima dal confine può essere ridotta fino a m. 1,50 nei seguenti casi:

- a) quando le caratteristiche geometriche del lotto, la presenza di vincoli o arretramenti di legge, impediscano l'edificazione della capacità edificatoria ammessa dal Piano delle Regole all'interno del lotto di proprietà;

- b) quando si proceda al sopralzo di un edificio esistente alla data di adozione del PGT nei limiti di altezza prevista dallo Piano delle Regole e senza fuoriuscire dall'originaria area di sedime.
- c) quando siano consentite in deroga a seguito del parere favorevole motivato della Commissione per la qualità urbana ai sensi degli artt. 10 e segg. delle NTA del PdR.

In ogni caso, la realizzazione di nuova edificazione all'interno degli arretramenti indicati al secondo capoverso del presente articolo, dovrà essere preceduta da un accordo tra i proprietari confinanti, risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione dovrà essere di profondità di m. 10,00.

#### **ART. 91 - AREE SCOPERTE**

I progetti delle costruzioni devono evidenziare l'utilizzazione delle aree scoperte con lo studio delle aree stesse in ordine a: messa a dimora di alberature d'alto fusto, zone private ad uso esclusivo, spazi condominiali, spazi ad uso pubblico, superfici a verde, inghiaiate e lastricate.

Deve essere prevista adeguata illuminazione artificiale ove le aree scoperte siano liberamente accessibili al pubblico o siano di carattere condominiale o di uso comune.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato sulle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare le alberature esistenti.

#### **ART. 92 - DEPOSITI DI MATERIALI**

Nelle zone residenziali e agricole sono vietati i depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalla strade o da spazi pubblici, salvo deroga per gli spazi attualmente occupati da impianti produttivi.

Essi sono ammessi invece nelle zone produttive ma sempre che, non costituiscano elementi in contrasto con il decoro degli spazi urbani o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo e per l'incolumità pubblica e privata.

Sono vietate le scariche libere di rifiuti.

#### **ART. 93 - LOCALI PER DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

Negli edifici plurifamiliari di carattere condominiale, ove possibile, dovrà essere preferibilmente realizzata una piazzola esterna al fabbricato per il posizionamento di cassonetti e campane per la raccolta differenziata opportunamente dotata di schermature verdi.

Tale realizzazione è obbligatoria per gli edifici di nuova costruzione.

In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 3.4.56 e seguenti del vigente R.L.I.



#### **ART. 94 - NORME PARTICOLARI PER FABBRICATI ACCESSORI**

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, padiglioni e arredi fissi da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica *nell'insieme* con il fabbricato principale.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona urbanistica in cui ricadono.

#### **ART. 95 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA**

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Le cassette, in zone soggette a vincolo, sono comunque soggette a preliminare valutazione di compatibilità con il contesto tutelato.

#### **ART. 96 - ARMADIETTI CONTATORI**

L'installazione di armadietti esterni all'edificio sia in posizione autonoma, sia sulle pareti dei fabbricati, sia nelle recinzioni dovranno essere collocati previo accordo con gli Enti gestori dei servizi e debbono essere preventivamente oggetto di Denuncia di Inizio Attività.

In particolare gli armadietti che necessitano di essere collocati verso strade e marciapiedi lungo la recinzione con aperture verso l'esterno dovranno comunque essere posizionati in modo da non ostacolare il traffico veicolare sulle strade, o pedonale sui marciapiedi, possibilmente ad incasso.

Gli sportelli dei contatori del metano dovranno avere la superficie realizzata con rete metallica o altri tipi di superfici aperte.

Tutti gli sportelli e le finiture degli armadietti dovranno essere tinteggiati con il medesimo colore delle recinzioni dell'edificio o comunque del supporto sul quale vengono collocati.

I manufatti esistenti all'atto dell'approvazione del presente Regolamento dovranno essere uniformati alle prescrizioni di cui ai precedenti commi in occasione di interventi di manutenzione straordinaria.

#### **ART. 97 - COPERTURE STAGIONALI A TUNNEL**

Nelle zone residenziali, per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale, è consentita la realizzazione di una copertura stagionale a tunnel, al fine di consentire la protezione degli orti urbani.

Ove tali strutture abbiano altezza superiore a m. 1,50 nel punto più alto della copertura le loro dimensioni non potranno essere superiori a m. 2,50 x 5,00.

In ogni caso le coperture di cui al presente articolo non potranno avere altezza superiore a m. 2,50.

Le serre, anche se provvisorie, poste nelle aree di pertinenza degli edifici, non potranno essere poste tra l'edificio e gli spazi pubblici, non dovranno costituire

ostacolo per il normale deflusso delle acque e dovranno essere preferibilmente poste sul retro degli edifici.

I manufatti di cui al presente articolo non potranno essere realizzati nelle zone di salvaguardia ambientale individuate dal vigente PGT.

#### **ART. 98 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE PER FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE**

La dotazione e l'installazione di speciali apparecchiature tecnologiche relative all'impiego di fonti energetiche alternative, con particolare riguardo per quelle eliotermiche, sia che interessino le parti esterne degli edifici che gli spazi ad essi circostanti, devono essere previste armonicamente integrate con la soluzione estetico-architettonica dell'unità edilizia esistente o di nuova formazione.

È in ogni caso vietata la realizzazione di “campi fotovoltaici”.

#### **ART. 99 - PARAPETTI**

Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 90 per i primi due piani e a cm 100 per tutti gli altri piani. I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani fuori terra e cm. 110 per tutti gli altri piani.

In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, possono essere realizzati con aperture purché queste non abbiano larghezza libera superiore a cm. 8 e in modo da impedire l'arrampicamento.

### **Sezione 3<sup>a</sup> - Inserimento ambientale delle costruzioni**

#### **ART. 100 - EDIFICI DI SIGNIFICATO STORICO E/O ARCHITETTONICO DI CUI AI GRADI 1 – 2 – 3- 4 DELLA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il progetto di intervento sugli edifici di cui al presente articolo dovrà essere accompagnato da una relazione dettagliata sui caratteri architettonici, sulle modalità e tecniche di intervento, sui materiali di impiego - sia per quanto concerne gli elementi di struttura, sia per quanto riguarda gli elementi di finitura.

Nel caso di interventi che interessino significative componenti della statica dell'edificio, dovranno essere indicate le provvidenze da porre in atto per evitare il rischio di crolli delle parti che si intendono conservare; parimenti dovranno essere indicate chiaramente nelle tavole di raffronto tutte le componenti edilizie che si intendono sostituire.

Il Responsabile del Servizio potrà disporre, prima del rilascio del Permesso di Costruire, un sopralluogo tecnico sull'edificio da eseguirsi da parte del Tecnico Comunale, della Commissione edilizia o di altri da Esperti incaricati.

Nel provvedimento di Permesso di Costruire potranno comunque essere prescritte modalità di intervento o elementi di finitura che, sentito il parere della

Commissione edilizia - eventualmente integrata da Esperti in materia -, riterrà opportune al fine della valorizzazione dell'edificio stesso e dei rapporti dell'edificio in questione con il contesto in cui è inserito.

Nel caso in cui il progetto sia stato presentato mediante Denuncia di Inizio Attività le prescrizioni di cui al precedente comma potranno essere imposte mediante comunicazione del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione per la qualità urbana da notificarsi al richiedente entro 25 giorni dalla data di presentazione della DIA.

#### **ART. 101 - MANUTENZIONE**

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Responsabile del Servizio può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia e del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

#### **ART. 102 - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

I proprietari di edifici soggetti al vincolo di restauro, di cui si preveda la conservazione, hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali beni, di salvaguardarne il decoro, di non alterare lo stato fisico. In caso di inadempienza di tale obbligo, il Responsabile del Servizio potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie.

#### **ART. 103 - ZOCCOLATURE**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.

Particolari ragioni ambientali possono determinare in proposito circostanziate prescrizioni.

#### **ART. 104 - ELEMENTI AGGETTANTI**

Nessun oggetto superiore mt. 0,40 può essere ammesso sotto la quota di mt. 4,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o eseguiti con strutture scorrevoli.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m. 4,00 dal marciapiede e tali parti aggettanti non debbono sporgere su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50.

- Gli sporti ed i corpi esterni - quali balconi, pensiline, gronde - aggettanti sugli spazi privati non vengono considerati nel calcolo delle distanze tra pareti finestrate e nei casi previsti dalla disciplina del Piano delle Regole del PGT art. 10 e 10 bis.

In ogni caso gli sporti non possono aggettare più di ml 2,50.

Nelle zone a destinazione produttiva è consentito l'aggetto di gronde o pensiline aperte e non collegate al suolo, fino ad ½ della distanza dal confine.

In tutte le zone urbanistiche individuate dal P.G.T. potranno essere messe in opera tende da sole a muro con sostegni a braccio o con sostegni a terra, salvo il caso di tende aggettanti su spazi soggetti a pubblico transito nel qual caso le tende dovranno rispettare le altezze di cui al primo comma del presente articolo.

#### **ART. 105 - INTERCAPEDINI E VESPAI**

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, costruendo - ove occorra - intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

Qualora si realizzino costruzioni prive di locali cantinati o sotterranei, i locali di abitazione devono essere protetti dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera contrapposte di altezza pari a m. 0,40 e non inferiore a un centesimo della superficie del vespaio, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.

Le intercapedini con larghezza superiore a ml 1,50 e altezza superiore a ml 2,00 saranno computate al fine della determinazione del contributo relativo al costo di costruzione.

Analogo criterio sarà adottato per la valutazione delle intercapedini relative a locali che risultino seminterrati rispetto alla quota originaria del piano di campagna e per i quali si intendano effettuare riporti di terreno al fine di ottenere la complanarità tra la quota di pavimento del piano rialzato e quella della superficie esterna.

#### **ART. 106 - GRONDE E PLUVIALI**

Tutte le coperture delle costruzioni devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.

Le condotte di scarico interne alle murature, queste devono essere facilmente riparabili e staccate dalle pareti del vano.

Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso.

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

Nei fabbricati posti lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito è vietata la dispersione delle acque meteoriche sul manto del marciapiede o sulla strada.

#### **ART. 107 - COPERTURE**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intera costruzione pertanto la loro realizzazione deve rispondere a previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse in apposita rete.

Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt. 2,00.

Nelle pareti su strada i pluviali dovranno essere incassati almeno per mt. 4,00 dalla quota del marciapiede.

#### **ART. 108 - DISTANZE E SUPERFICIE COPERTA**

Per quanto concerne il rapporto fra superfici coperte e scoperte, fra superfici scoperte e drenanti, la larghezza delle vie, l'arretramento dei fronti degli edifici, i distacchi fra edifici contigui, l'altezza massima degli edifici e ogni altra condizione concernente i rapporti fra i fabbricati stessi è fatto richiamo e rinvio al Piano di Governo del Territorio e ai suoi Piani Attuativi, approvati ai sensi della vigente legislazione.

#### **ART. 109 - DISTANZE E DISTACCHI IN SOTTOSUOLO**

Le distanze e i distacchi di cui al precedente articolo non si applicano alle costruzioni in sottosuolo, con i relativi accessi e manufatti, purché realizzate totalmente all'esterno delle fasce e dei limiti di rispetto e di arretramento di cui ai seguenti disposti:

- rispetto cimiteriale per una profondità minima di ml. 50,00 da computare anche per gli ampliamenti cimiteriali eventualmente previsti (salvo maggiore profondità vigente);
- eventuali disposizioni speciali;
- fasce di rispetto stradale, salvo i box interrati realizzati ai sensi della Legge 122/89 per i quali dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprassuolo.

Quanto sopra fatto salvo impianti ammessi dalle Leggi e dalle disposizioni stesse.

#### **ART. 110 - EDIFICI PREESISTENTI**

Le costruzioni esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio nelle parti comunque interessate da intervento edilizio devono essere adeguate alla norme edilizie ed igieniche vigenti, salvo le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento Edilizio.

In particolare gli interventi edilizi che riguardano singoli immobili e complessi edilizi esistenti, ove non sussistano inconvenienti di natura igienico - funzionale e non vengano aggravate eventuali situazioni di fatto in contrasto con il presente Regolamento Edilizio, possono essere consentiti ancorché in parziale difformità limitatamente a:

- altezza minima, superficie, volume, illuminazione e ventilazione dei locali;

- superficie minima delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- dimensione minima dei cavedi;
- strutture aggettanti sul suolo privato e corpi di fabbrica sporgenti.

Negli edifici esistenti che siano sprovvisti di idonei servizi igienico-sanitari o che siano in condizione di insalubrità per la permanenza delle persone o per la conservazione delle cose, si dovrà provvedere all'installazione dei servizi medesimi ed alla rimozione delle cause di insalubrità secondo i modi e nei tempi stabiliti nelle Ordinanze del Comune emesse al fine di conseguire gradualmente le predette condizioni igieniche di abitabilità.

#### **ART. 111 -ELEMENTI STORICO-ARTISTICI E AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE**

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., che risultino realizzati e costituiscano documento significativo di modalità costruttive e decorativi storiche, di costume e di vita, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare del Permesso, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso all'Ufficio Tecnico per i provvedimenti di competenza.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale, i proprietari debbono farne immediata denuncia alla Soprintendenza di Monumenti ed all'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 112 - COSTRUZIONI NEL CENTRO STORICO**

Il Responsabile del Servizio, su parere conforme della Commissione edilizia, sentita eventualmente la Soprintendenza ai Monumenti, potrà adottare norme edilizie speciali per quanto riguarda la planimetria, la volumetria ed il carattere architettonico di edifici prospicienti piazze, slarghi di strade che dovessero sorgere in vicinanza a monumenti di particolare pregio artistico o di interesse storico; potrà altresì imporre progettazioni unitarie.

#### **ART. 113 - RIFACIMENTO DEGLI INTONACI DI FACCIATA DEGLI EDIFICI E REALIZZAZIONE DELLE FINITURE DI FACCIATA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE E NEGLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

Tutti gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti ivi compresa la sostituzione dei serramenti esterni, così come tutti i progetti relativi a nuove costruzioni, dovranno presentare una dettagliata indicazione dei materiali di finitura delle facciate e degli elementi esterni ad esse connessi (serramenti esterni, portoni, inferriate, ecc.).

Il Responsabile del Servizio, eventualmente sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre nel provvedimento di Permesso di Costruire o a seguito della presentazione di altri titoli abilitativi modifiche alle previsioni degli elementi di

finitura indicando eventuali proposte alternative, il richiedente il Permesso potrà a sua volta proporre con domanda e documentazione integrativa soluzioni diverse da quella indicata nel provvedimento autorizzativo.

L'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di una specifica "Tabella di colori"

In tal caso - salvo diverse valutazioni in sede di verifica del progetto preliminare di cui all'art. 10 delle NTA del PdR - gli interventi sulle facciate esterne dovranno effettuare la scelta delle coloriture di facciata all'interno delle indicazioni della tabella

#### **ART. 114 - SERRAMENTI SU SPAZI ESTERNI**

Tutte le aperture di porte e negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso, dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita approvazione comunale.

Anche le finestre del piano terreno prospettanti su spazi pubblici non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno della strada.

## **CAPO V° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

### **ART. 115 - RIMANDO AL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE**

I requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili sono definiti dalle Norme del Regolamento Locale di Igiene che viene assunto come parte integrativa del presente Regolamento e al quale si rimanda.

Tutti i progetti edilizi dovranno quindi dimostrare il totale rispetto, oltre che delle norme urbanistiche, delle disposizioni del presente Regolamento e di quelle del Regolamento Locale di Igiene.

### **ART. 116 - SPESSORE DEI MURI ESTERNI**

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge n° 10/91 i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

Agli effetti della computabilità dei muri esterni per la determinazione del perimetro degli edifici ai fini della determinazione della superficie coperta e della SIp si rimanda alla disciplina di cui alla L.R. 20.04.1995 n.26

### **ART. 116 BIS - PREVENZIONE E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO DEL GAS RADON**

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i., alleati al presente regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee guida andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto ed in fase di abitabilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione di fabbricati.

### **ART. 116 TER – UTILIZZO DI MATERIALI ECO-SOSTENIBILI**

Le caratteristiche dei materiali eco-sostenibili andranno attestate mediante la certificazione di conformità e sicurezza "ECOLABEL" di cui al Regolamento CE n. 1980/2000



#### **ART. 117 - CHIUSURA DELLE SCALE DI USO COMUNE**

Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'abitazione, se unica, deve essere coperta; dovrà inoltre essere chiusa su ogni lato fermo restando quanto previsto dagli articoli precedenti, qualora essa sia l'unico collegamento per alloggi situati su più di due piani.

#### **Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedite**

#### **ART. 118 - EDIFICI PUBBLICI**

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale (tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale) e le strutture esterne connesse agli stessi (percorsi pedonali, parcheggi, ecc.), devono essere costruiti applicando le norme di cui al D.P.R. n° 384/1978 e alla Legge Regionale 20.02.1989 n° 6.

Le norme di cui al D.P.R. n° 384/1978 e alla Legge Regionale 20.02.1989 n° 6 e successive integrazioni e modificazioni riguardano anche gli edifici pubblici esistenti e le strutture esterne connesse agli stessi nel caso in cui questi siano sottoposti a ristrutturazione.

Agli edifici pubblici già esistenti, anche se non soggetti a ristrutturazione, devono essere apportate le possibili idonee varianti.

#### **ART. 119 - EDIFICI PRIVATI**

Per tutti gli edifici privati di nuova costruzione e/o sottoposti a ristrutturazione edilizia a destinazione residenziale e non, compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata od agevolata, si applicano le norme della Legge 09.01.1989 n° 13, modificata con Legge n° 62 del 27.02.1989, del D.M. 14.06.1989 n° 236, nonché della Legge Regionale 20.02.1989 n° 6 e successive integrazioni o modificazioni.

Tali norme si applicano anche agli spazi esterni e alle parti comuni di pertinenza degli edifici sopra menzionati, nonché agli edifici privati aperti al pubblico (pur se già oggetto di disciplina da parte del D.P.R. n° 384/1978).

## CAPO VI° - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### ART. 120 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI E VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI

Il titolare del Permesso di Costruire deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale che vengano fissati i capisaldi altimetrici e planimetrici ai quali riferirsi per la costruzione, nonché i punti di immissione degli scarichi in fognatura ed i punti di presa dell'acquedotto saranno richiesti all'Ente Gestore.

La consegna dei punti di cui al precedente comma avviene entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda. In caso contrario il titolare (congiuntamente al direttore dei lavori ed al costruttore) provvederà direttamente, dandone comunicazione scritta.

Il richiedente è tenuto a consentire le necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali, nonché a fornire il personale dei mezzi necessari.

Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le opere richieste dagli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Di tali operazioni si redige apposito verbale, firmato dalle parti.

Inoltre l'edificante deve comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori.

### ART. 121- INIZIO DEI LAVORI

L'inizio dei lavori potrà avvenire:

- \* per gli interventi subordinati a semplice segnalazione, nei termini stabiliti all'art. 4;
- \* per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ad avvenuto rilascio del relativo atto concessorio o autorizzativo (ovvero alla scadenza dei termini di legge nei casi di silenzio-assenso), previa comunicazione su apposito modulo, sempre che sia stato effettuato il deposito presso l'Ufficio Tecnico dei documenti a completamento della pratica edilizia richiesti in sede di rilascio del provvedimento assentivo.

L'Ufficio Tecnico, all'atto del ricevimento, verifica la completezza della documentazione provvedendo, in caso contrario, alla puntuale elencazione dei documenti mancanti.

### ART. 122 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le imprese cui sono affidati i lavori di restauro o di risanamento, sono tenute ad assicurare un'organizzazione di mezzi e di mano d'opera idonea alla realizzazione a regola d'arte degli interventi previsti ed in particolare dovranno essere garantiti la preparazione, l'uso e la lavorazione dei materiali di costruzione del tipo tradizionale e forniti i mezzi ed i supporti tecnici per ogni intervento, anche non previsto, di consolidamento delle strutture originarie.

Le imprese sono inoltre tenute a predisporre tutte le campionature richieste, in corso d'opera, dalla Commissione edilizia.

Per gli edifici riconosciuti di valore storico e/o architettonico dagli strumenti attuativi, il direttore dei lavori provvede alla tenuta di un “diario dei lavori” corredato da rilievi e documentazioni fotografiche che deve essere messo a disposizione in copia all'Amministrazione Comunale e consegnato al termine dei lavori, prima del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità.

#### **ART. 123 - OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'INTERRUZIONE DEI LAVORI**

In caso di interruzione dell'esecuzione della costruzione deve esserne data comunicazione al Comune e devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.

In difetto, il Responsabile del Servizio ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente, ai sensi di Legge.

#### **ART. 124 - SOSPENSIONE DEI LAVORI IN CONSEGUENZA DI ABBANDONO, DI SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE E/O DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI**

Quando risulti che il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere sostituito, o quando non sia stata data comunicazione al Comune del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere, è ordinata la sospensione dei lavori.

La ripresa dei lavori viene autorizzata quando sono rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità del Permesso di Costruire.

Il committente dovrà, con l'esclusione dei casi previsti per legge, dare immediata comunicazione al Comune del nominativo della D.L. e dell'impresa esecutrice delle opere, pena la sospensione dei lavori da parte del responsabile del servizio.

Dette opere potranno riprendere solo dopo la comunicazione di cui sopra.

Al momento della presa in carico dei lavori da parte del nuovo Direttore dei Lavori, dovrà essere redatta una relazione a firma congiunta del tecnico, dell'Impresa e del Committente relativa allo stato delle opere.

#### **ART. 125 - SICUREZZA NEI CANTIERI**

In ogni lavoro di costruzione, demolizione o altro intervento edilizio, devono essere sempre adottate tutte le necessarie precauzioni allo scopo di garantire la sicurezza e l'incolumità dei lavoratori e di tutti i cittadini.

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

#### **ART. 126 - DISCIPLINA DEI CANTIERI DI COSTRUZIONE**

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere.

Il cantiere in zona abitata deve essere recintato e mantenuto libero da materiali o ristagni inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori.

In ogni caso deve essere salvaguardata l'incolumità e la salute pubblica, secondo le prescrizioni contenute nel Regolamento d'Igiene.

Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno mt. 2,00, sicure e decorose. Gli spigoli sporgenti di recinzioni o altre strutture di cantiere devono essere segnalati con colorazione a strisce, bianca e rossa, con dispositivi rifrangenti, luci rosse d'ingombro accese durante l'orario della pubblica illuminazione stradale.

In cantiere deve essere affissa, in posizione visibile dallo spazio pubblico, una tabella con l'indicazione degli estremi del Permesso di Costruire del nome del progettista, del costruttore, del direttore dei lavori, del calculatore delle strutture.

In cantiere deve essere inoltre conservata copia all'originale del Permesso di Costruire e del relativo progetto esecutivo, del progetto delle strutture, nonché quanto altro prescritto dalla legge.

In caso di opere oggetto di silenzio-assenso deve essere conservata copia della domanda con il relativo numero di protocollo e della lettera di comunicazione dell'avvenuta formazione del silenzio-assenso.

Per i lavori soggetti a semplice segnalazione deve essere convocata in cantiere copia della segnalazione medesima e dei documenti relativi.

#### **ART. 127 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI DI COSTRUZIONI**

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

- \* norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, di sicurezza nell'uso di energia elettrica e di combustibili e macchinari;
- \* norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- \* norme sulla responsabilità relativa a danni e molestie a persone e cose pubbliche e private;
- \* disposizioni che regolano i rapporti di lavoro;
- \* norme di regolamento d'igiene;
- \* norme relative alla dotazione minima di servizi in uso alle maestranze; inizio e termine dell'orario di cantiere.

#### **ART. 128 - DEMOLIZIONI: DIFESA DALLA POLVERE**

Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, oltre ad adottare le misure descritte al punto precedente, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle demolizioni vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o di recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare il sollevamento di polveri.

In tutti i cantieri ove si procede alle demolizioni a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, occorre adottare speciali accorgimenti allo scopo di evitare polverosità e rumorosità.

Nel caso di presenza di parti costituite da manufatti contenenti amianto dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche dettate dall'A.S.L.

#### **ART. 129 - SISTEMAZIONE AREE ABBANDONATE**

Le opere di demolizione di costruzioni o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.

Gli interventi sopra citati dovranno rispettare quanto indicato nei Titoli I e II del Regolamento Locale d'Igiene di cui alla Deliberazione del Direttore Generale dell'Azienda Sanitaria Locale della provincia di Bergamo n. 1020 del 02.08.2001.

### **ART. 130 SCAVI, DEMOLIZIONI, SCARICO DI MATERIALI E PULIZIA DELLE STRADE**

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- \* resistere alla spinta del terreno circostante;
- \* non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti;
- \* consentire - salvo specifico Permesso - la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio, che dai tetti o all'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

In materia di rifiuto devono essere raccolti in appositi recipienti o incanalati in condotti chiusi, con le dovute precauzioni.

Ove necessario, devono essere temporaneamente ammassati entro le recinzioni di cantiere, per essere in seguito trasportati alle discariche autorizzate.

Il responsabile del cantiere dovrà assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

E' vietato il deposito stabile dei materiali, delle forniture e dei mezzi d'opera all'esterno dell'area di cantiere.

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 285 del 10.09.1990 informare immediatamente il Comune, il quale ne dà subito comunicazione alle Autorità Giudiziarie e a quelle di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nullaosta per la sepoltura.

### **ART. 131 - ALLONTANAMENTO MATERIALI DI RISULTA**

Per ogni intervento di demolizione, di scavo o per qualunque altro intervento che comporti l'allontanamento di materiali di risulta, il titolare dell'Autorizzazione o Permesso, o l'Impresa esecutrice - contestualmente all'inizio dei lavori -, deve recapitare il materiale presso discarica idonea a ricevere i materiali di risulta.

### **ART. 132 - CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI**

Gli avanzi ed i ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone contemporaneamente comunicazione al Comune: i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle Leggi speciali vigenti in materia.

Responsabili di quanto sopra sono il titolare del Permesso di Costruire Denuncia di Inizio Attività, il Direttore dei Lavori, l'assuntore dei lavori o chiunque ne venga a conoscenza.

Le lapidi poste su facciate di edifici, anche privati, ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono inamovibili, salvo consenso del Sindaco.

### **ART. 133 - OPERE PROVVISORIALI**

Tutte le opere provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, attrezzature meccaniche di cantiere e simili) devono avere requisiti di resistenza,

stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, ivi compresa la messa a terra dei manufatti metallici.

Le fronti dei ponti di servizio verso la strada vanno chiuse con stuoie, teli, graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico di materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento, non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle competenti Autorità; ogni altro macchinario impiegato in cantieri edili deve rispondere alle norme di Legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **ART. 134 - CROLLI DI EDIFICI**

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto di intervento assentito, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e le stesse tecnologie, così come documentate dai rilievi allegati al progetto.

#### **ART. 135 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica sono soggette al controllo durante l'esecuzione dei lavori.

La vigilanza è esercitata a mezzo di Incaricati Comunali.

Essi hanno libero accesso al cantiere per il riscontro della rispondenza delle opere in esecuzione a quelle assentite e per l'accertamento delle opere non autorizzate.

In mancanza del Permesso di Costruire o di Denuncia di Inizio Attività, e quando i lavori risultano difformi da quelli Autorizzati o Concessi, con l'esclusione dei casi di legge, il Responsabile del Servizio provvede secondo legge.

#### **ART. 136 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE**

Il titolare del Permesso di Costruire, fermi restando gli adempimenti di cui ai precedenti articoli, deve richiedere ai competenti Uffici Comunali una visita da effettuarsi a strutture ultimate, per tutte le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio dell'agibilità.

L'Amministrazione Comunale ha in qualsiasi momento la facoltà di effettuare visite straordinarie a mezzo dell'Ufficio Tecnico o della vigilanza urbana.

In occasione delle visite sarà controllata la conformità dell'edificato agli elaborati grafici allegati, quali parti integranti, al Permesso o D.I.A.

#### **ART. 137 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

Le varianti che si intendessero introdurre in corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione quando si tratti di varianti non essenziali nonché di varianti conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in

contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1° giugno 1939 e 29 giugno 1939 n° 1478( ora D.Lgs 42/2004 ) e successive modificazioni e integrazioni, e/o interventi di restauro. L'istanza di approvazione della variante o la D.I.A., corredata dai necessari documenti di progetto e di verifica di ammissibilità, deve comunque essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Il rilascio della licenza d'uso è subordinato all'approvazione del progetto di variante.

In casi diversi da quelli sopra elencati, nonché nel caso di modificazioni che incidano sull'assetto esterno degli edifici, l'esecuzione delle varianti è subordinata al preventivo Permesso o D.I.A.

#### **ART. 138 - SISTEMAZIONE DELL'AREA**

Prima del rilascio della licenza d'uso tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra di ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere e dovrà essere sistemata secondo quanto previsto in progetto. L'area dovrà essere opportunamente delimitata.

#### **ART. 139 – RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Responsabile del Servizio entro trenta giorni dalla domanda di cui al precedente art. 22 dal Responsabile del Servizio, previa eventuale ispezione dell' edificio.

Trascorso inutilmente tale tempo l' agibilità si intende attestata, nel caso sia stato rilasciato il parere dell' ASL; nel caso di autodichiarazione sostitutiva di tale parere il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Nel caso di edifici per i quali la quota di contributo del Permesso relativa al costo di costruzione sia stata determinata sulla base di computo metrico estimativo del costo dei lavori alla richiesta di agibilità dovrà essere allegata una dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti la congruenza del preventivo a suo tempo presentato con l'effettivo costo delle opere realizzate o, in caso di variazione il computo del nuovo costo al fine della determinazione della differenza di contributo da versare a conguaglio al Comune.

Sono fatte salve le competenze di controllo edilizie ed urbanistiche degli Uffici Comunali.

#### **ART. 140 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità e di agibilità prescritte dalle Leggi e dai Regolamenti Comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti previo ottenimento, se necessario, di Permesso di Costruire e D.I.A.

Il Responsabile del Servizio può far eseguire in ogni momento ispezioni del personale tecnico dell'A.S.L. per accertare le condizioni igieniche delle costruzioni.

In caso di inosservanza di quanto prescritto al primo comma, il Responsabile del Servizio può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarare inabitabile una casa o parte di essa su proposta del responsabile del Dipartimento di Prevenzione di Igiene Pubblica dell'A.S.L.

## **CAPO VII° - ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

### **ART. 141 ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

Le norme di cui al presente Capo costituiscono elementi di specificazione e di integrazione delle norme del P.G.T. ai soli effetti di una migliore individuazione delle modalità di applicazione delle indicazioni del Piano di Governo del Territorio in rapporto agli elementi in esso contenuti che riguardano aspetti di carattere regolamentare per l'attuazione dei progetti e dell'attività edilizia.

### **ART. 142 - ABBAINI E FINESTRE IN PENDENZA DI FALDA**

Gli abbaini e le finestre in pendenza di falda realizzati nelle falde dei tetti al fine di dare aerazione e illuminazione ai sottotetti, sia abitabili che non, non possono superare complessivamente - in proiezione orizzontale - più di 1/5 della superficie della falda di tetto nella quale sono inseriti.

Ove sia ammesso dal P.G.T., e nei casi previsti dalla legge, l'utilizzo dei sottotetti potrà essere realizzato anche con l'uso di finestre in pendenza di falda purchè queste garantiscano un'adeguata tenuta all'acqua e abbiano un'adeguata coibenza termica.

Il punto più alto del fronte verticale degli abbaini non può comunque sporgere più di ml. 1,50 dalla intersezione orizzontale con la falda del tetto e non può superare comunque l'altezza del colmo della falda stessa.

Nel caso di sottotetti abitabili, gli abbaini e le finestre in pendenza di falda potranno essere computati ai fini della determinazione dei requisiti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene.

### **ART. 143 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE IN LOTTI GIA' ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI**

Nella domanda di Permesso di Costruire dovrà sempre essere precisato se il lotto al quale si fa riferimento per i conteggi delle possibilità edificatorie sia già stato, in tutto o in parte, computato per la realizzazione di altri fabbricati non insistenti sul lotto stesso.

Tale indicazione dovrà precisare la data del Permesso di Costruire con la quale è stata utilizzata la volumetria e i riferimenti allo strumento urbanistico allora in vigore.

### **ART. 143 BIS - APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DEL PDS NEI CASI DI CESSIONE VOLONTARIA DI AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

In applicazione della disciplina dell'art. 6 del PdS in materia di attribuzione dei diritti volumetrici compensativi per la cessione di aree a destinazione pubblica nel caso di cessione volontaria effettuata in assenza di procedura espropriativa il Consiglio Comunale potrà applicare alle volumetrie derivanti dall'applicazione del secondo comma dell'art. 6 del PdR gli incrementi previsti dall'art. 45, comma 2 del DPR 327/2001 e s.m.i.



Nei casi di cui al precedente comma 1, qualora la superficie delle aree da acquisire sia pari o inferiore a mq 200, il Consiglio Comunale potrà attribuire in via forfettaria la volumetria compensativa di mc 150.

#### **ART. 144 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI**

La dichiarazione di asservimento dell'area di pertinenza dell'edificazione deve essere predisposta dal titolare del provvedimento abilitativo e registrata e trascritta dopo il ricevimento dell'avviso di avvenuta emanazione del Permesso di Costruire e prima del ritiro della stessa.

In luogo della registrazione e trascrizione per atto pubblico la dichiarazione di cui al precedente comma potrà essere registrata in apposito registro istituito presso l'Ufficio Tecnico.

#### **ART. 145 - PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 122/89**

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni da realizzarsi ai sensi della Legge 122/89 e successive integrazioni e modificazioni sono a tutti gli effetti parcheggi privati.

Qualora all'interno delle costruzioni sia previsto l'inserimento di funzioni commerciali o terziario-direzionali i parcheggi relativi ai volumi di tali funzioni, pur rimanendo a tutti gli effetti spazi privati, debbono essere realizzati all'esterno delle recinzioni e devono essere accessibili dalle strade pubbliche.

In via alternativa ove manchino aree esterne e si intendano realizzare tali parcheggi all'interno delle recinzioni essi dovranno essere ricavati in superficie e deve essere comunque garantita l'accessibilità dalle strade pubbliche attraverso accessi non protetti che potranno essere chiusi solo nelle ore notturne.

Agli effetti del calcolo della superficie minima di parcheggio da individuare, ai sensi della Legge 122/89, nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi o commerciali, nel caso in cui le altezze di interpiano siano superiori a ml. 4,00 il volume teorico al quale rapportare il parametro di cui alla Legge 122/89 sarà convenzionalmente determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza teorica massima di ml. 4,00. Nel caso di altezze di interpiano inferiori il volume sarà valutato moltiplicando la S.l.p. per l'altezza reale di interpiano.

#### **ART. 146 - AUTORIMESSE INTERRATE E SEMIINTERRATE E LOCALI SEMIINTERRATI**

Le autorimesse interraste potranno essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto previste dal PGT nei casi previsti dalla legge 122/99 in tal caso dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprasuolo.

I locali seminterrati ammessi dal P.G.T. dovranno mantenere la distanza minima di ml. 5.00 dal confine di proprietà, salvo diverso accordo scritto con il confinante.

Al fine dell'utilizzo degli ambienti ubicati al piano seminterrato e/o interrato a scopo lavorativo dovrà essere acquisita, antecedentemente all'inizio dell'attività lavorativa, la specifica autorizzazione prevista dall'art. 65 del D.Lgs n. 81/2008, da richiedere presso il Dipartimento di Prevenzione dell'ASL (Ufficio SPSAL – Servizio Prevenzione Salute Ambienti Lavoro).

**ART. 147 - COSTRUZIONI DECORATIVE E ACCESSORIE DEI GIARDINI**

Nei giardini e nelle corti private potranno essere realizzate costruzioni decorative e accessorie a condizione che siano ammesse dalle Norme del PGT.

Ciascuna di tali costruzioni, all'interno delle percentuali massime indicate dal PGT non potrà comunque superare - in termini assoluti - la dimensione di 30 m<sup>2</sup> lordi.

I berceaux, i gazebo e i pergolati potranno essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro; è tuttavia ammesso l'uso della pietra o della muratura esclusivamente per la realizzazione dei piedritti di sostegno.

I barbecue dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 8 m. dalle finestre degli edifici circostanti.

Sono comunque esclusi tamponamenti di qualsiasi tipo che superino complessivamente ¼ dello sviluppo lineare del perimetro dei manufatti.

L'altezza massima delle superfici laterali non potrà superare i ml. 2,00 e il colmo non potrà superare all'estradosso i ml. 2,20, salvo sovrastrutture di carattere meramente decorativo.

I barbecues non potranno essere realizzati a confine e dovranno distare da questo almeno ml. 3,00.

I depositi attrezzi potranno essere realizzati esclusivamente in legno e dovranno avere una distanza minima dai confini pari a ml. 1,50.

I manufatti di cui al presente articolo potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività .

**ART. 148 - CARATTERISTICHE DEI SOTTOTETTI UTILIZZABILI IN DEROGA ALLE NORME DEL P.G.T.**

I sottotetti utilizzabili in deroga alle norme del P.G.T. sono esclusivamente quelli che risultano dalla L.R. 12/2005 artt. 63 e seguenti e successive modificazioni e integrazioni e quelli previsti dalle N.T.A. del P.G.T.

Dovranno altresì essere rispettati i requisiti di cui alla Circolare del 03.02.1997 dell'Assessorato alla Sanità della Regione Lombardia relativa alle prescrizioni igienico-sanitarie inerenti il recupero dei sottotetti esistenti.

**ART. 149 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI CON FRONTI "A SCALARE"**

Ferme restando le modalità di valutazione e misurazione delle altezze degli edifici già previste dal PGT, l'altezza degli edifici con fronte "a scalare", viene misurata partendo dalla quota del piano di spicco dell'edificio e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale del corpo arretrato più alto.

Agli effetti delle distanze tra pareti finestrate, nel caso delle fronti "a scalare", le distanze stesse vengono misurate in rapporto a ciascuna delle fronti arretrate, la cui distanza dalle pareti fronteggianti deve essere sempre uguale o maggiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con minimo di 10 ml in questo caso considerata in rapporto a ciascuna fronte.

**ART. 150 - COSTRUZIONI A CONFINE**

Nel caso di nuove costruzioni realizzate a confine la distanza della parete a confine, rispetto ad eventuali pareti contrapposte di edifici presenti sul lotto confinante,

deve rispettare i minimi previsti dalle norme di P.G.T. solo nel caso in cui la parete contrapposta sia finestrata.

In tutti i casi dovrà comunque essere presentato un atto di accordo con il confinante.

Nel caso di realizzazione di costruzioni a confine la cui altezza sul confine stesso non superi i ml. 2,50 la parete realizzata sul confine non ha rilevanza ai fini della determinazione delle distanze rispetto agli edifici posti, o da porre, sul lotto adiacente.

#### **ART. 151 - PIANI ATTUATIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Agli effetti dell'attuazione del P.G.T., qualora il Piano preveda l'attuazione degli interventi edilizi subordinatamente all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, la documentazione di questi ultimi - da presentarsi al Comune - dovrà essere conforme alle disposizioni delle Leggi Regionali in materia.

La mancata presentazione - anche solo di parte - della documentazione richiesta dalle Leggi Regionali, determina l'irricevibilità della pratica.

E' tuttavia ammessa la presentazione di autocertificazioni del richiedente e di asseverazione del progettista per la documentazione per la quale tali atti sostitutivi sono ammessi dalle vigenti disposizioni di legge.

#### **ART. 152 - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE**

Agli effetti dell'applicazione delle norme del P.G.T. si definisce Artigianato di produzione ogni tipo di attività artigianale che produca beni o servizi che non vengono direttamente posti al servizio delle funzioni residenziali sia in forma di vendita diretta sia in forma di diretta prestazione.

## **CAPO VIII° - NORME FINALI**

### **ART. 153 - POTERI DI DEROGA**

Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 17.08.1942 n° 1150, il Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Per le deroghe inerenti i soli aspetti igienico-sanitari l'atto autorizzativo è rilasciato su conforme parere espresso dal Responsabile del Servizio n° 1 dell'A.S.L.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357 e dell'art. 14 del DPR 380/2001.

### **ART. 154 - RINVIO A LEGGI SPECIALI**

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

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

### **ART. 155 - ABROGAZIONE NORME PREESISTENTI**

Dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si deve considerare abrogato il Regolamento precedente.

### **ART. 156 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005 l'approvazione del Regolamento Edilizio e quindi delle sue eventuali Varianti è di competenza del Consiglio Comunale e viene effettuata con le procedure previste dai commi 2, 3 e 4 e dell'art. 14 della medesima Legge.

### **ART. 157 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento assume efficacia dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.

**ART. 158 - ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il Consiglio Comunale potrà definire specifici regolamenti o linee guida inerenti particolari materie che necessitino di essere disciplinate in via di indirizzo generale, quali ad esempio: interventi per la “Sostenibilità Ambientale”, per il “Risparmio energetico e l’uso di fonti rinnovabili”, la “prevenzione dei rischi, la tutela della salute pubblica, definizione degli elementi per la concessione di volumetrie premiali, ecc.

Tali allegati saranno approvati con semplice deliberazione del Consiglio Comunale.

**ART. 159 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI**

Il Responsabile del Servizio come previsto dall’art. 27 del DPR 380/01, esercita la vigilanza sull’attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nella denuncia di inizio attività.

**ART. 160 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

Il Responsabile del Servizio quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza di Permesso o denuncia di inizio attività adotta i provvedimenti di cui al DPR 380/01.

**ART. 161 - SANZIONI**

Per quanto non espressamente contemplato da specifiche disposizioni di Leggi dello Stato o della Regione, si applicano gli art. 106, 107, 108, 109, 110, del T.U. 03/03/34 n° 383, così come confermate dall’art. 64 della Legge 08/06/90 n° 142 e successive modifiche e integrazioni.

## Indice

### Capo I° - Norme Procedurali

Art. 1 - Applicazione del Regolamento Edilizio .....	1
Art. 2 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	1
Art. 3 – Attivita' edilizia libera .....	2
Art. 4 – Interventi di manutenzione ordinaria .....	2
Art. 5 – Interventi di manutenzione straordinaria .....	3
Art. 6 – Interventi di restauro e risanamento conservativo .....	3
Art. 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia.....	4
Art. 8 – Interventi di nuova costruzione, di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, .....	4
Art. 9 - Interventi di ristrutturazione urbanistica .....	5
Art.10 - Interventi di demolizione.....	5
Art. 11 – Interventi relativi a pertinenze esterne di fabbricati esistenti .....	5
Art. 12 – Interventi che comportano modificazione degli spazi esterni .....	5
Art. 13 – Interventi relativi ad aree libere .....	6
Art. 14 – Interventi per manufatti temporanei .....	6
Art. 15 - Soggetti legittimati a presentare le domande.....	7
Art. 16 - Permesso di costruire.....	7
Art. 17 - Segnalazione certificata di inizio attivita' e denuncia di inizio attivita'.....	8
Art. 18 - Comunicazioni e segnalazioni .....	8
Art. 19 - Piani Attuativi.....	8
Art. 20 - Procedura per l'ottenimento dell'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa privata .....	9
Art. 21 - Convenzione .....	9
Art. 22 - Certificato di Agibilita' .....	9
Art. 23 - Domanda per il Certificato di Agibilita' .....	10
Art. 24 - Modifica o cambio di attivita' produttive: Sportello Unico .....	10
Art. 25 - Istanza per il permesso di costruire .....	11
Art. 26 - Comunicazione di inizio attivita', segnalazione certificata di inizio attivita' e denuncia di inizio attivita' .....	12
Art. 27 – Interventi di manutenzione straordinaria .....	13
Art. 28 – Interventi di restauro e risanamento conservativo .....	13
Art. 29 – Interventi di ristrutturazione edilizia.....	14
Art. 30 – Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione e di nuova costruzione .....	15
Art. 31 – Interventi di demolizione .....	16
Art. 32 – Interventi relativi a pertinenze esterne.....	17
Art. 33 – Interventi che comportano modificazioni dei caratteri degli spazi esterni e interventi relativi ad aree libere.....	17
Art. 34 - Interventi per manufatti temporanei .....	17
Art. 35 - Interventi urgenti ed imprevisti .....	18
Art. 36 - Opere cimiteriali, votive e funerarie in genere.....	19
Art. 37 - Modifica di destinazione d'uso .....	19
Art. 38 - Allegati digitali al progetto .....	19
Art. 39 - Autocertificazione e asseverazione .....	20
Art. 40 - Certificato di destinazione urbanistica .....	20
Art. 41 - Inoltro dell'istanza e decorrenza dei termini.....	21
Art. 42 - Avvio della procedura .....	21

Art. 43 - Pubblicita' delle richieste di permesso di costruire – registro delle istanze – comunicazione di avvio del procedimento.....	21
Art. 44 - Registro delle pratiche edilizie .....	22
art. 45 - Istruttoria del responsabile del servizio .....	23
Art. 46 - Determinazioni del responsabile del provvedimento .....	25
Art. 47 - Rilascio del permesso di costruire.....	25
Art. 48 - Contenuti del provvedimento del permesso di costruire .....	26
Art. 49 - Notifica del permesso di costruire e degli altri provvedimenti .....	27
Art. 50 - Effetti del permesso di costruire.....	27
Art. 51 - Validita', decadenza, annullamento .....	27
Art. 52 - Pubblicazione del permesso di costruire - responsabilita' .....	28
Art. 53 - Voltura del permesso di costruire.....	28
Art. 54 - Denuncia di ultimazione dei lavori.....	28

Capo II° - Collaborazione tra privati e comune

Art. 55 - Conferenza dei servizi .....	29
Art. 56 - Parere preliminare .....	29
Art. 57 - Interventi sottoposti al parere della Commissione per la Qualita' Urbana ...	30
Art. 58 - Commissione per la Qualita' Urbana – Modalita' di attivazione, Convocazione e funzionamento: Linee Guida .....	30
Art. 59 - Registro dei diritti edificatori .....	31
Art. 60 - Accesso ai documenti .....	33

Capo III° - Commissione Edilizia - Commissione per la Qualita' Urbana e Commissione per il paesaggio

Art. 61 - Commissione edilizia .....	34
Art. 62 - Commissione per il paesaggio.....	37
Art. 63 - Commissione per la Qualita' Urbana .....	37

Capo IV° - Ambiente Urbano

Art. 64 - Zone verdi e parchi.....	38
Art. 65 - Decoro generale.....	38
Art. 66 - Norme sull'arredo urbano e mezzi pubblicitari.....	38
Art. 67 - Recinzione provvisoria e occupazione temporanea di area pubblica.....	38
Art. 68 - Occupazioni di suolo: termini temporali .....	39
Art. 69 - Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	40
Art. 70 - Allineamenti tortuosi.....	40
Art. 71 - Manomissione del suolo pubblico .....	40
Art. 72 - Marciapiedi.....	40
Art. 73 - Gallerie e portici .....	41
Art. 74 - Numeri civici.....	41
Art. 75 - Servitu' di pubblico servizio .....	41
Art. 76 - Dislivelli in aree aperte al passaggio .....	41
Art. 77 - Pavimentazione, illuminazione e manutenzione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.....	41
Art. 78 - Cartelli, oggetti di pubblicita', vetrine, mostre e insegne .....	42
Art. 79 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi.....	42
Art. 80 - Intercapedini .....	43

Art. 81 - Impianti tecnici ed igienici .....	43
Art. 82 - Opere già autorizzate in corso .....	43
Art. 83 - Opere già autorizzate non eseguite .....	43
Art. 84 - Passi carrabili.....	43
Art. 85 - Accesso agli edifici non fronteggianti gli spazi pubblici .....	44
Art. 86 - Strade private e loro tenuta, strade vicinali aperte al pubblico transito.....	44
Art. 87 - Caratteristiche delle strade private .....	45
Art. 88 - Apertura di strade private su aree urbanizzate .....	45
Art. 89 - Recinzioni.....	46
Art. 90 - Costruzioni a confine e sopralzi .....	46
Art. 91 - Aree scoperte .....	47
Art. 92 - Depositi di materiali .....	47
Art. 93 - Locali per deposito di rifiuti solidi urbani.....	47
Art. 94 - Norme particolari per fabbricati accessori .....	47
Art. 95 - Cassette per corrispondenza .....	48
Art. 96 - Armadietti contatori.....	48
Art. 97 - Coperture stagionali a tunnel.....	48
Art. 98 - Installazione di apparecchiature per fonti energetiche alternative .....	49
Art. 99 - Parapetti.....	49
Art. 100 - Edifici di significato storico e/o architettonico di cui ai frad 1 – 2 – 3- 4 della disciplina degli interventi negli ambiti di antica formazione del Piano delle Regole.....	49
Art. 101 - Manutenzione .....	50
Art. 102 - Manutenzione degli edifici .....	50
Art. 103 - Zoccolature .....	50
Art. 104 - Elementi aggettanti.....	50
Art. 105 - Intercapedini e vespai .....	51
Art. 106 - Gronde e pluviali .....	51
Art. 107 - Coperture .....	51
Art. 108 - Distanze e superficie coperta.....	52
Art. 109 - Distanze e distacchi in sottosuolo.....	52
Art. 110 - Edifici preesistenti .....	52
Art. 111 - Elementi storico-artistici e ambientali da salvaguardare.....	53
Art. 112 - Costruzioni nel Centro Storico .....	53
Art. 113 - Rifacimento degli intonaci di facciata degli edifici e realizzazione delle finiture di facciata degli edifici di nuova costruzione e negli interventi sull'esistente.....	53
Art. 114 - Serramenti su spazi esterni .....	54
 Capo V° - Requisiti delle costruzioni	
Art. 115 - Rimando al Regolamento locale di Igiene .....	55
Art. 116 - Spessore dei muri esterni.....	55
Art. 117 - Chiusura delle scale di uso comune .....	56
Art. 118 - Edifici pubblici .....	56
Art. 119 - Edifici privati.....	56
 Capo VI° - Realizzazione degli interventi	
Art. 120 - Richiesta e consegna dei punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni .....	57



Art. 121 - Inizio dei lavori .....	57
Art. 122 - Esecuzione degli interventi.....	57
Art. 123 - Obblighi conseguenti all'interruzione dei lavori.....	58
Art. 124 - Sospensione dei lavori in conseguenza di abbandono, di sostituzione del Direttore e/o dell'assuntore dei lavori .....	58
Art. 125 - Sicurezza nei cantieri.....	58
Art. 126 - Disciplina dei cantieri di costruzione .....	58
Art. 127 - Norme particolari per i cantieri di costruzioni .....	59
Art. 128 - Demolizioni: difesa dalla polvere.....	59
Art. 129 - Sistemazione aree abbandonate .....	59
Art. 130 - Scavi, demolizioni, scarico di materiali e pulizia delle strade .....	60
Art. 131 - Allontanamento materiali di risulta .....	60
Art. 132 - Cautele per le tutele di avanzi e ritrovamenti archeologici, storici ed artistici .....	60
Art. 133 - Opere provvisoriale .....	60
Art. 134 - Crolli di edifici .....	61
Art. 135 - Controllo sull'esecuzione dei lavori .....	61
Art. 136 - Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie .....	61
Art. 137 - Varianti in corso d'opera.....	61
Art. 138 - Sistemazione dell'area .....	62
Art. 139 - Rilascio del Certificato di agibilità' .....	62
Art. 140 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	62

Capo VII° - Attuazione del P.G.T.

Art. 141 - Attuazione del P.G.T. ....	63
Art. 142 - Abbaini e finestre in pendenza di falda .....	63
Art. 143 - Utilizzazione delle volumetrie in lotti già asserviti ad altre costruzioni.....	63
Art. 143 bis - applicazione dell'art. 6 del PdS nei casi di cessione volontaria di aree a destinazione pubblica.....	63
Art. 144 - Asservimento dell'area di pertinenza dei fabbricati.....	64
Art. 145 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni ai sensi della legge 122/89 .....	64
Art. 146 - Autorimesse interrato e semiinterrato e locali semiinterrati .....	64
Art. 147 - Costruzioni decorative e accessorie dei giardini .....	65
Art. 148 - Caratteristiche dei sottotetti utilizzabili in deroga alle norme del P.G.T. ....	65
Art. 149 - Altezza degli edifici con fronti "a scalare" .....	65
Art. 150 - Costruzioni a confine.....	65
Art. 151 - Piani Attuativi del Piano di Governo del Territorio .....	66
Art. 152 - Artigianato di produzione .....	66

Capo VIII° - Norme Finali

Art. 153 - Poteri di deroga.....	67
Art. 154 - Rinvio a leggi speciali .....	67
Art. 155 - Abrogazione norme preesistenti .....	67
Art. 156 - Varianti al Regolamento Edilizio .....	67
Art. 157 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....	67
Art. 158 - Allegati al Regolamento Edilizio .....	68
Art. 159 - Vigilanza sugli interventi .....	68
Art. 160 - Provvedimenti amministrativi .....	68
Art. 161 - Sanzioni .....	68