

Regolamento Edilizio Comunale
Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/2012
(ai sensi dell'art.29 della l.r.12/05 e s.m.i)

TESTO COMPARATO PER LE OSSERVAZIONI
(ai sensi della procedura prevista dai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 14 della l.r. 12/05 e s.m.i)

Versione modificata e integrata a seguito del recepimento delle osservazioni e del parere ASL prot.0110923 del 13 agosto 2012

(aaaaaaaaaa) Testo integrato
~~(aaaaaaaaaa)~~ Testo stralciato
(aaaaaaaaaa) Testo invariato

INDICE

| | |
|---|-----------|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI..... | 7 |
| <i>Art. 1. Principi</i> | <i>7</i> |
| <i>Art. 2. Ambito di applicazione</i> | <i>7</i> |
| <i>Art. 3. Natura giuridica e significato normativo delle disposizioni.....</i> | <i>7</i> |
| TITOLO II - NORME PROCEDURALI..... | 9 |
| CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI..... | 9 |
| <i>Art. 4. Manutenzione ordinaria.....</i> | <i>9</i> |
| <i>Art. 5. Manutenzione straordinaria.....</i> | <i>10</i> |
| <i>Art. 6. Restauro e risanamento conservativo</i> | <i>10</i> |
| <i>Art. 7. Ristrutturazione edilizia</i> | <i>11</i> |
| <i>Art. 8. Demolizione</i> | <i>11</i> |
| <i>Art. 9. Interventi di arredo urbano</i> | <i>11</i> |
| <i>Art. 10. Interventi relativi alle pertinenze.....</i> | <i>11</i> |
| <i>Art. 11. Nuova costruzione.....</i> | <i>12</i> |
| <i>Art. 12. Ristrutturazione urbanistica.....</i> | <i>13</i> |
| CAPO II - NORME PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI | 14 |
| <i>Art. 13. Necessità, soggetti legittimati, documentazione, procedura di approvazione.....</i> | <i>14</i> |
| CAPO III - TITOLI ABILITATIVI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA: NECESSITÀ, SOGGETTI | |
| LEGITTIMATI, DOCUMENTAZIONE TECNICA, PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO | 16 |
| <i>Art. 14. Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....</i> | <i>16</i> |
| <i>Art. 15. Attività edilizia libera.....</i> | <i>16</i> |
| <i>Art. 16. Interventi subordinati a permesso di costruire</i> | <i>17</i> |
| <i>Art. 17. Interventi realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività e mediante denuncia di inizio attività</i> | <i>18</i> |
| <i>Art. 18. Interventi realizzabili mediante permesso di costruire convenzionato</i> | <i>18</i> |
| <i>Art. 19. Soggetti legittimati a presentare titoli abilitativi edilizi.....</i> | <i>19</i> |
| <i>Art. 20. Presentazione della domanda di permesso di costruire</i> | <i>19</i> |
| <i>Art. 21. Permesso di costruire: istruttoria, provvedimenti interlocutori, provvedimenti finali, efficacia... ..</i> | <i>20</i> |
| <i>Art. 22. Attivazione della segnalazione certificata di inizio attività e della denuncia di inizio attività</i> | <i>22</i> |
| <i>Art. 23. Documentazione tecnica</i> | <i>25</i> |
| <i>Art. 24. Relazione illustrativa</i> | <i>28</i> |
| <i>Art. 25. Documentazione comprovante la consistenza edificatoria degli edifici esistenti</i> | <i>29</i> |
| <i>Art. 26. Parere preventivo.....</i> | <i>29</i> |
| <i>Art. 27. Procedura abilitativa per impianti alimentati da fonti rinnovabili</i> | <i>29</i> |
| CAPO IV - MODIFICAZIONI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI..... | 31 |
| <i>Art. 28. Voltura.....</i> | <i>31</i> |
| <i>Art. 29. Proroga</i> | <i>31</i> |
| <i>Art. 30. Varianti.....</i> | <i>31</i> |
| <i>Art. 31. Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi.....</i> | <i>32</i> |
| CAPO V - AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE E LAVORI SU BENI CULTURALI E BENI | |
| PAESAGGISTICI..... | 33 |
| <i>Art. 32. Necessità, domanda, soggetti legittimati.....</i> | <i>33</i> |
| CAPO VI - AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI | 34 |
| <i>Art. 33. Certificato di agibilità</i> | <i>34</i> |
| <i>Art. 34. Procedimento di rilascio del certificato di agibilità</i> | <i>34</i> |
| <i>Art. 35. Dichiarazione di inagibilità.....</i> | <i>35</i> |

| | |
|---|-----------|
| CAPO VII - VIGILANZA E SANZIONI | 36 |
| Art. 36. <i>Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia</i> | 36 |
| Art. 37. <i>Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività</i> | 36 |
| Art. 38. <i>Sanzioni edilizie</i> | 36 |
| Art. 39. <i>Sanzioni per violazione degli obblighi di protezione e conservazione dei beni culturali e di tutela dei beni paesaggistici</i> | 37 |
| Art. 40. <i>Procedimento amministrativo sanzionatorio e accertamento di conformità</i> | 37 |
| CAPO VIII - CERTIFICATI ED ATTESTAZIONI | 38 |
| Art. 41. <i>Certificato di destinazione urbanistica</i> | 38 |
| TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA | 39 |
| Art. 42. <i>Competenze</i> | 39 |
| Art. 43. <i>Composizione</i> | 39 |
| Art. 44. <i>Nomina e durata</i> | 39 |
| Art. 45. <i>Funzionamento</i> | 40 |
| Art. 46. <i>Incompatibilità</i> | 41 |
| Art. 47. <i>Decadenza, rimozione e sospensione</i> | 41 |
| TITOLO IV- COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO..... | 42 |
| CAPO I - ISTITUZIONE, COMPOSIZIONE E NOMINA..... | 42 |
| Art. 48. <i>Istituzione e composizione</i> | 42 |
| Art. 49. <i>Nomina</i> | 42 |
| Art. 50. <i>Durata</i> | 42 |
| Art. 51. <i>Incompatibilità</i> | 42 |
| Art. 52. <i>Conflitto di interessi</i> | 43 |
| Art. 53. <i>Incompatibilità sopravvenuta</i> | 43 |
| Art. 54. <i>Assenze ingiustificate</i> | 43 |
| CAPO II - LE ATTRIBUZIONI | 44 |
| Art. 55. <i>Attribuzioni della commissione</i> | 44 |
| Art. 56. <i>Pareri</i> | 44 |
| Art. 57. <i>Modalità di valutazione della commissione per il paesaggio</i> | 44 |
| CAPO III - FUNZIONAMENTO | 46 |
| Art. 58. <i>Modalità di convocazione</i> | 46 |
| Art. 59. <i>Validità delle sedute</i> | 46 |
| Art. 60. <i>Sopralluoghi</i> | 46 |
| TITOLO V - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI | 47 |
| CAPO I - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI | 47 |
| Art. 61. <i>Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi</i> | 47 |
| Art. 62. <i>Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici</i> | 47 |
| Art. 63. <i>Distanze tra costruzioni</i> | 48 |
| Art. 64. <i>Distanze per l'apertura di vedute</i> | 49 |
| Art. 65. <i>Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine, condutture</i> | 49 |
| Art. 66. <i>Distanze degli alberi dalle strade, dagli edifici e dai confini di proprietà</i> | 49 |
| Art. 67. <i>Sporti ed aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico</i> | 49 |
| CAPO II - DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE DI INSEGNE DI ESERCIZIO E ALTRI IMPIANTI PUBBLICITARI... 51 | |
| Art. 68. <i>Campo di applicazione e definizioni</i> | 51 |
| Art. 69. <i>Insegne</i> | 51 |
| Art. 70. <i>Targhe professionali</i> | 53 |

| | |
|--|----|
| <i>Art. 71. Tende e suolo pubblico</i> | 54 |
| CAPO III - MORFOLOGIA URBANA..... | 55 |
| <i>Art. 72. Toponomastica e segnaletica</i> | 55 |
| <i>Art. 73. Numeri civici</i> | 55 |
| <i>Art. 74. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo</i> | 56 |
| <i>Art. 75. Chioschi, edicole, cabine telefoniche</i> | 56 |
| <i>Art. 76. Strade private</i> | 56 |
| <i>Art. 77. Marciapiedi e passaggi pedonali</i> | 57 |
| <i>Art. 78. Percorsi ciclabili</i> | 57 |
| <i>Art. 79. Recinzioni e muri di cinta</i> | 58 |
| <i>Art. 80. Accessi e passi carrabili</i> | 60 |
| <i>Art. 81. Rampe</i> | 61 |
| <i>Art. 82. Spazi inedificati</i> | 61 |
| <i>Art. 83. Sistemazioni esterne ai fabbricati</i> | 61 |
| CAPO IV - INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE..... | 63 |
| <i>Art. 84. Principi e ambito di applicazione</i> | 63 |
| <i>Art. 85. Fronti, prospetti e facciate</i> | 63 |
| <i>Art. 86. Coperture</i> | 64 |
| <i>Art. 87. Impianti e canalizzazioni</i> | 64 |
| CAPO V - REQUISITI DEGLI EDIFICI..... | 65 |
| <i>Art. 88. Servizi fondamentali che devono essere assicurati negli edifici</i> | 65 |
| <i>Art. 89. Assenza di barriere architettoniche</i> | 65 |
| <i>Art. 90. Caratteristiche dimensionali degli alloggi</i> | 65 |
| <i>Art. 91. Superfici minime dei locali</i> | 66 |
| <i>Art. 92. Altezze minime dei locali</i> | 66 |
| <i>Art. 93. Cucine e spazi di cottura</i> | 67 |
| <i>Art. 94. Bagni e servizi igienici</i> | 67 |
| <i>Art. 95. Scale</i> | 67 |
| <i>Art. 96. Soppalchi</i> | 68 |
| <i>Art. 97. Aggetti e parapetti</i> | 68 |
| <i>Art. 97 bis Qualità dell'aria in spazi confinanti</i> | 68 |
| <i>Art. 98. Ventilazione naturale</i> | 69 |
| <i>Art. 99. Ventilazione attivata</i> | 69 |
| <i>Art. 100. Illuminazione naturale</i> | 70 |
| <i>Art. 101. Illuminazione artificiale</i> | 71 |
| <i>Art. 102. Controllo del soleggiamento</i> | 71 |
| <i>Art. 103. Cortili</i> | 71 |
| <i>Art. 104. Cavedi e pozzi luce</i> | 72 |
| <i>Art. 105. Sotterranei e seminterrati</i> | 72 |
| <i>Art. 106. Vespai, intercapedini e griglie di aerazione</i> | 73 |
| <i>Art. 107. Gronde e pluviali</i> | 74 |
| <i>Art. 108. Criteri generali della disciplina degli scarichi</i> | 74 |
| <i>Art. 109. Locali per il deposito dei rifiuti domestici</i> | 74 |
| <i>Art. 110. Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica</i> | 75 |
| <i>Art. 111. Canne fumarie, canne di aerazione e di esalazione</i> | 75 |
| <i>Art. 112. Comfort igrotermico</i> | 76 |
| <i>Art. 113. Comfort acustico</i> | 76 |
| <i>Art. 114. Requisiti di sicurezza delle costruzioni</i> | 77 |
| <i>Art. 115. Requisiti di sicurezza degli impianti</i> | 77 |

| | |
|--|-----------|
| <i>Art. 116. Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.....</i> | <i>78</i> |
| <i>Art. 116 bis Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon.....</i> | <i>78</i> |
| CAPO VI - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI | 80 |
| <i>Art. 117. Inizio dei lavori.....</i> | <i>80</i> |
| <i>Art. 118. Richiesta e determinazione dei punti fissi.....</i> | <i>80</i> |
| <i>Art. 119. Visite ispettive.....</i> | <i>81</i> |
| <i>Art. 120. Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili.....</i> | <i>81</i> |
| <i>Art. 121. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto</i> | <i>83</i> |
| <i>Art. 122. Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali.....</i> | <i>85</i> |
| <i>Art. 123. Sistemazione e bonifica delle aree edificabili</i> | <i>86</i> |
| <i>Art. 124. Scavi.....</i> | <i>87</i> |
| <i>Art. 125. Demolizioni.....</i> | <i>88</i> |
| <i>Art. 126. Cautele per ritrovamenti di beni culturali.....</i> | <i>89</i> |
| <i>Art. 127. Manomissione del suolo pubblico.....</i> | <i>89</i> |
| <i>Art. 128. Disciplina d'uso del sottosuolo.....</i> | <i>90</i> |
| <i>Art. 129. Allacciamenti ai pubblici servizi in rete</i> | <i>91</i> |
| <i>Art. 130. Ultimazione dei lavori</i> | <i>91</i> |
| TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE | 92 |
| <i>Art. 131. Interventi urgenti.....</i> | <i>92</i> |
| <i>Art. 132. Interventi per manufatti provvisori.....</i> | <i>92</i> |
| <i>Art. 133. Violazioni del Regolamento Edilizio e sanzioni.....</i> | <i>93</i> |
| <i>Art. 134. Modifiche al Regolamento Edilizio.....</i> | <i>93</i> |
| <i>Art. 135. Testi coordinati.....</i> | <i>93</i> |
| <i>Art. 136. Modifiche al Regolamento Edilizio ed alle norme del PGT</i> | <i>93</i> |
| <i>Art. 137. Entrata in vigore</i> | <i>93</i> |
| ALLEGATO A: REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ NELL'EDILIZIA | 94 |
| ALLEGATO B: INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ANTENNE E ALTRI APPARECCHI TECNOLOGICI | 99 |

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Principi

1. In forza della propria autonomia statutaria e normativa di cui all' articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e sulla base della legislazione nazionale e regionale, il presente Regolamento Edilizio, nel disciplinare le attività di trasformazione edilizia del territorio comunale e le caratteristiche degli edifici e delle loro pertinenze, si ispira a criteri di semplificazione, di efficacia e di adeguatezza.
2. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e concetti giuridici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di conferenza dei servizi, sportello unico, collaborazione tra privati e Comune, accesso ai documenti amministrativi è fatto esplicito rinvio alle disposizioni di legge, statale e regionale, nel tempo vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento; in materia di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, fasi del procedimento amministrativo relativo ai titoli abilitativi edilizi, vigilanza e sanzioni edilizie, le disposizioni del presente Regolamento Edilizio, richiamano le norme espresse dalle fonti normative vigenti.
3. Per gli aspetti di igiene e sanità pubblica, il presente Regolamento Edilizio integra le disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene; per gli accertamenti di ordine igienico-sanitario attribuiti alla competente ASL e per quanto concerne contenuti e argomenti non disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, si applicano le disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 2. Ambito di applicazione

1. Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'articolo 28 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, disciplina l'uso del suolo e le iniziative edilizie che concorrono alla trasformazione fisica del territorio del Comune di Caino, anche con riferimento alle caratteristiche morfologiche e ambientali dello spazio urbano, edificato e non edificato.
2. Le trasformazioni del territorio sono assoggettate, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio e alle leggi nazionali e regionali vigenti, anche agli strumenti di pianificazione comunale e territoriale vigenti, secondo le rispettive materie.
3. I poteri di deroga al Regolamento Edilizio possono essere esercitati esclusivamente ai casi di edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico, nei limiti disposti dall'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e con l'osservanza delle modalità stabilite dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 3. Natura giuridica e significato normativo delle disposizioni

1. Il Regolamento Edilizio è finalizzato a promuovere un ordinato sviluppo edilizio-urbanistico, sia con riguardo alla sicurezza, alla funzionalità, all'estetica e all'igiene dello spazio urbano, sia con riguardo al contemperamento degli interessi privati, mediante la disciplina dei rapporti di vicinato.
2. Nell'ambito di tali fondamenti, il presente Regolamento Edilizio esprime prescrizioni e regole.
3. Le prescrizioni assumono il valore di norma obbligatoria, hanno lo stesso valore generale ed astratto delle norme di legge e riguardano:
 - le declinazioni delle diverse tipologie degli interventi edilizi;
 - le norme procedurali per l'ottenimento di titoli abilitativi edilizi;

- le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- le norme regolamentari dell'attività amministrativa in materia edilizia;
- la vigilanza e l'osservanza alle norme nell'esecuzione dei lavori edili in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità;
- la disciplina delle costruzioni.

4. Le regole definiscono i requisiti richiesti agli oggetti edilizi, in relazione alle esigenze fondamentali dell'utenza singola e dell'utenza collettiva, stabilendo i livelli di prestazione dei requisiti ritenuti necessari per il soddisfacimento delle sopra citate finalità. Le regole riguardano:

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

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 4. Manutenzione ordinaria

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

Art. 5. Manutenzione straordinaria

1. Sono classificati quali manutenzione straordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
2. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
3. Sono compresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria le opere di:
 - consolidamento, rinnovamento, sostituzione delle parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti e purché non sia variata la quota di intradosso delle strutture stesse;
 - realizzazione e integrazione dei servizi igienici e di quelli tecnologici;
 - realizzazione di rampe e ascensori esterni ovvero di altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, diretti ad eliminare le barriere architettoniche;
 - modificazione dell'assetto distributivo delle unità immobiliari;
 - modeste ridefinizioni dei prospetti mediante la modifica delle dimensioni delle aperture esistenti e mediante la realizzazione di nuove aperture necessarie per rispondere a requisiti di sicurezza e salubrità degli ambienti confinati;
 - riparazione delle lesioni di murature ed eventuale sostituzione di parte di esse.

Art. 6. Restauro e risanamento conservativo

1. Sono classificati quali restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi, il cui risultato deve comportare un edificio in tutto riferibile a quello precedente.
3. Gli interventi di restauro non devono comportare aumento di volume o di superficie lorda di pavimento, salvo quelli necessari per la formazione o l'adeguamento di servizi igienici e tecnologici indispensabili per garantire i requisiti minimi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia; gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi, ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.
4. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 7. Ristrutturazione edilizia

1. Sono classificati quali ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
3. Sono compresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di recupero a fini residenziali dei sottotetti esistenti, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 .
4. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di superficie lorda di pavimento; gli eventuali incrementi di superficie lorda di pavimento connessi all'iniziativa edilizia, sono comunque da intendersi, ai fini procedurali e in ordine all'ammissibilità dell'edificabilità indotta, come interventi di nuova costruzione.

Art. 8. Demolizione

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

Art. 9. Interventi di arredo urbano

1. Sono classificati quali interventi di arredo urbano, le opere finalizzate alla valorizzazione e al miglioramento estetico e di fruibilità degli spazi urbani. Sono compresi tra le opere di arredo urbano la realizzazione di distintivi urbani, cartellonistica murale o a struttura autoportante, impianti di segnaletica stradale, attrezzatura per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, la posa in opera di panchine, sedili, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline, insegne commerciali, targhe professionali e simili.

Art. 10. Interventi relativi alle pertinenze

1. Sono classificati quali pertinenze, le opere a esclusivo servizio di edifici, manufatti e strutture esistenti, con l'esclusione di aree nude e inedificate, quali le pensiline, le recinzioni e i relativi manufatti di ingresso, le attrezzature sportive scoperte, le attrezzature per il gioco all'aperto e simili. Sono altresì ricompresi fra le pertinenze, i manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici esistenti, quali pergolati e tettoie, ~~ripostigli~~, vani per ricovero attrezzi, vani per la raccolta dei rifiuti urbani, legnaie, gazebo, ~~arredi da giardino~~
2. Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora. La distanza minima dai confini di terzi deve essere di m 1,50 ~~sono consentite distanze inferiori o in aderenza agli edifici purché convenzionati con la proprietà di terzi~~. E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti. Non essendo considerata come costruzione edilizia urbanisticamente rilevante non incide nei computi ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento.
3. Gazebo è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura. Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo preferibilmente in rame, ecc.) oppure con

teli, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile ~~e non può essere addossato ad altre costruzioni.~~

4. La distanza minima del gazebo dai confini di terzi deve essere almeno di m 1,50; sono consentite distanze inferiori o in aderenza agli edifici purché convenzionati con la proprietà di terzi. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti. Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda del pavimento, tuttavia non deve superare la superficie di mq 16 per i privati e di mq 60 per gli operatori commerciali e non deve inoltre avere altezza superiore a m 3.

~~5. Le strutture di cui ai commi precedenti, di norma, 2 e 3 potranno occupare una superficie massima di mq 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza e sono autorizzate con provvedimento dell'ufficio tecnico.~~

6. Le piscine su suolo privato devono avere distanza minima dai confini di m 2,00 nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti.

7. Sono consentiti arredi da giardino, quali i manufatti chiusi in legno (cassette in legno) per un massimo di mq 6,00 - 10 mq per le legnaie - per ogni giardino con una altezza massima di mt. 2,50, da realizzarsi con materiali tipici (legno coppi tegole), è severamente vietato l'utilizzo di coperture estranee al contesto, quali come onduline o lamiere. La distanza minima dai confini di terzi deve essere di m 1,50; sono consentite distanze inferiori purché convenzionate con la proprietà di terzi

8. Sono consentiti arredi da giardino, quali barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, incluso il comignolo, non superiore a mt. 2,50, nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare.

9. Ai sensi dell' art. 6 c.2 lett e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i tutti i manufatti indicati nel presente articolo possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale.

Art. 11. Nuova costruzione

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli e precisamente:

- a) 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 alla lettera e);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

Art. 12. Ristrutturazione urbanistica

1. Ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera f), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono classificati interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

CAPO II - NORME PER L'APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 13. Necessità, soggetti legittimati, documentazione, procedura di approvazione

1. In tutti i casi specificatamente previsti dal Piano di Governo del Territorio, l'esecuzione delle previsioni dello strumento di pianificazione territoriale, è subordinata all'approvazione di piani attuativi ai sensi delle norme vigenti in materia.

2. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata, i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano. La proposta di piano attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari, previo assenso dei proprietari.

3. Nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.

4. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, deve indicare:

- generalità del proponente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- numero di codice fiscale del proponente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- localizzazione e ubicazione dell'area, con l'indicazione degli identificativi catastali e della zona urbanistica in cui ricade l'area oggetto dell'intervento ;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientale, culturale, o di altra natura (geologico, idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'area oggetto dell'intervento;
- indicazione del titolo che legittima il proponente ad avanzare la proposta di piano attuativo di iniziativa privata.

5. La domanda tesa all'ottenimento dell'approvazione di piano attuativo deve essere corredata dalla documentazione progettuale necessaria per la completa comprensione dell'intervento di trasformazione urbanistica proposto, opportunamente rapportata al concreto intervento prospettato, secondo i contenuti di seguito espressi e conformemente alle precisazioni e specificazioni tecnico-amministrative dettate dall'Amministrazione comunale:

- inquadramento territoriale con individuazione dell'ambito oggetto di intervento, dei sistemi ambientali, del sistema infrastrutturale e dei servizi locali e territoriali;
- inquadramento programmatico con individuazione delle previsioni e delle tutele previsti dagli strumenti di programmazione territoriale e settoriale incidenti sull'ambito oggetto di intervento, delle prescrizioni e degli indirizzi previsti dal PGT;
- rilievo dello stato di fatto dell'ambito di intervento, con indicazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali, dello stato di fatto delle urbanizzazioni e dei sottoservizi tecnologici, degli edifici eventualmente presenti nei lotti confinanti;
- progetto della trasformazione urbanistica proposta, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con le indicazioni relative alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- progetto preliminare delle opere di urbanizzazione con definizione delle caratteristiche qualitative, funzionali ed economiche dei lavori;
- relazione tecnico illustrativa descrittiva delle caratteristiche dell'intervento, con indicazione delle azioni di sviluppo, miglioramento e riqualificazione previste, delle soluzioni prospettate per la promozione dello sviluppo sostenibile (contenimento dei consumi energetici, contenimento dei consumi di acqua potabile, uso razionale delle materie prime, controllo dell'inquinamento acustico, controllo dell'inquinamento luminoso, protezione

dall'inquinamento elettromagnetico, gestione dei rifiuti ...), degli eventuali impatti attesi e delle azioni di mitigazione proposte (componente ambientale, paesaggio, viabilità, ...), della verifica degli indici e parametri urbanistici;

- studio della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- studio concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente, studio concernente la valutazione di impatto ambientale di determinati progetti, studio concernente la prevenzione e la riduzione integrate dell'inquinamento, nei casi prescritti dalle leggi in materia;
- schema di convenzione;
- elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti.

6. La procedura di approvazione dei piani attuativi è disciplinata legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

7. Per quanto non precisato nel presente articolo, è fatto espresso richiamo e rinvio alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e alle disposizioni del piano di governo del Territorio.

CAPO III - TITOLI ABILITATIVI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA: NECESSITÀ, SOGGETTI LEGITTIMATI, DOCUMENTAZIONE TECNICA, PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Art. 14. Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 7 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non si applicano le disposizioni del presente capo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal competente organo comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Art. 15. Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori degli ambiti qualificati nel PGT come centri storici e nuclei di antica formazione ed edifici di interesse storico di matrice rurali;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
7. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui ai commi 1 e 2, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.

Art. 16. Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Ai sensi dell'articolo 33 della legge 11 marzo 2005, n. 12, tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dai commi 3 e 3 bis dell'articolo 33 e dall'articolo 41 della medesima legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106.
2. Ai sensi dell'articolo 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assentibili unicamente mediante permesso di costruire.
3. Ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentibili unicamente mediante permesso di costruire.

Art. 17. Interventi realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività e mediante denuncia di inizio attività

1. Ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, gli interventi non riconducibili:

- a) agli elenchi di cui all'articolo 15 del presente Regolamento Edilizio;
- b) ai casi di cui al comma 3 bis dell'articolo 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e del comma 1 dell'articolo 60 della medesima legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- c) alle fattispecie previste dall'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- d) ai casi in cui le denunce di inizio dell'attività normate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 siano, in base alla normativa statale o regionale alternative o sostitutive del permesso di costruire;
- e) ai casi in cui la disciplina prevista dalle leggi regionali abbia ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Fatto salvo quanto disposto dal comma 1 del presente articolo, ai sensi dell'articolo 41 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ad eccezione degli interventi di cui al comma 3 bis dell'articolo 52 e di cui al comma 1 dell'articolo 60 della medesima legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività.

Art. 18. Interventi realizzabili mediante permesso di costruire convenzionato

1. Il Permesso di Costruire Convenzionato, da ora denominato PCC, definisce una convenzione che disciplina la cessione di aree al fine di assicurare la partecipazione diretta degli operatori all'urbanizzazione del territorio, così come specificato dal disposto dell'art. 46, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 e secondo quanto disposto dall'art. 10 della suddetta legge,

2. I PCC sono utilizzabili su aree vocate a trasformazione territoriale non tuttavia identificabili per dimensione e rilevanza urbana e territoriale come Ambiti di Trasformazione,

3. Il Permesso di Costruire Convenzionato, consente di regolare i rapporti fra Ente e Privati in occasione di limitate cessioni o servitù, in genere connesse al sistema delle infrastrutture e delle dotazioni primarie, della cui necessità si è evidenziato in sede di Istruttoria di pratica.

4. Nei casi esplicitamente previsti e disciplinati, il Permesso di Costruire Convenzionato si esplica con la stipula di una convenzione pubblica o atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari, con i contenuti previsti dall'articolo 46 della legge regionale 12/2005 per quanto applicabili al caso in concreto e che regolamenti la cessione o monetizzazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (l'insieme dei servizi che costituiscono i requisiti necessari per rendere edificabile un'area quali strade, spazi di sosta e di parcheggio, reti, impianti tecnologici e verde attrezzato).

5. Qualora la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo preveda la realizzazione da parte degli interessati di una o più opere, il PCC deve essere corredato dai relativi progetti preliminari redatti ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, della valutazione della loro congruità tecnico-economica e da idonee garanzie finanziarie.

6. Il Permesso di Costruire Convenzionato non necessita di approvazione da parte degli organi comunali deliberanti.

7. Il PCC necessita di espressione di parere preventivo di congruenza emanato dalla giunta comunale

8. I PCC potranno essere oggetto di attivazione parziale o per stralci, comunque sulla base di un progetto unitario da concordare con l' A.C.

Art. 19. Soggetti legittimati a presentare titoli abilitativi edilizi

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

2. I soggetti legittimati a presentare domande per i titoli abilitativi, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi.

Art. 20. Presentazione della domanda di permesso di costruire

1. La domanda tesa all'ottenimento di permesso di costruire, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, deve essere presentata all'ufficio abilitato a riceverla, nei giorni e nelle ore specificatamente previste.
2. Ogni domanda deve concernere un unico procedimento abilitativo.
3. La domanda tesa all'ottenimento del permesso di costruire, redatta sulla modulistica appositamente predisposta dall'Amministrazione Comunale, deve contenere i seguenti dati:
 - generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - numero di codice fiscale del richiedente, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista e del direttore dei lavori; nel caso in cui quest'ultimo, all'atto della presentazione della domanda, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere

comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, il direttore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;

- generalità dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio; nel caso in cui, all'atto della presentazione della domanda, non sia stato ancora designato, il nominativo può essere comunicato successivamente e comunque prima dell'inizio dei lavori. In questo caso, l'assuntore dei lavori è tenuto, prima dell'effettivo inizio dei lavori, a sottoscrivere la copia degli elaborati allegati al provvedimento depositata presso l'Amministrazione Comunale;
- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della disciplina urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

4. La domanda deve essere corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dall'articolo regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, al regolamento edilizio vigente, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.

5. Ai sensi dell'articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 4, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 21. Permesso di costruire: istruttoria, provvedimenti interlocutori, provvedimenti finali, efficacia

1. Il competente ufficio comunale, entro dieci giorni dal ricevimento, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

3. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 2, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 2.

4. . Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
5. L'integrazione documentale a soddisfacimento delle esigenze istruttorie rappresentate, deve essere presentata dal richiedente entro e non oltre sessanta giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio; l'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'integrazione documentale, comporta la decadenza di diritto della relativa domanda.
6. La relazione di cui al comma 2, deve contenere:
- i dati del soggetto richiedente e del progettista;
 - le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
 - atti di assenso, comunque denominati, acquisiti;
 - la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.
7. Il provvedimento finale, che il competente ufficio comunale provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 2, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5 comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
8. I termini di cui ai commi 2 e 4 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 10 e 11.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 7 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Il termine di cui al comma 7 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
12. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

Art. 22. Attivazione della segnalazione certificata di inizio attività e della denuncia di inizio attività

1. Ai sensi dell'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 nei casi di segnalazione certificata di inizio attività in materia edilizia, il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. La segnalazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione comunale.

2. Nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la segnalazione certificata di inizio attività non sostituisce gli atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.

3. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione comunale.

4. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. È fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21 -quinqies e 21 -nonies della legge 7 agosto 1990 n. 241. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'articolo 19, comma 6, della legge 7 agosto 1990 n. 241 nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

5. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente

l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni. restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.

7. La denuncia di inizio attività, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, deve essere presentata all'ufficio abilitato a riceverla, nei giorni e nelle ore specificatamente previste.

8. Ogni denuncia di inizio attività deve concernere un unico procedimento abilitativo.

9. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.

10. La segnalazione certificata di inizio attività e denuncia d'inizio attività devono riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati e i seguenti dati:

- generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia;
- numero di codice fiscale del richiedente ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
- generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del progettista abilitato asseverante;
- generalità dell'assuntore dei lavori che è stato incaricato della esecuzione dell'intervento edilizio;
- localizzazione e ubicazione dell'immobile, con l'indicazione degli identificativi catastali e della disciplina urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- indicazione di eventuali vincoli di tutela ambientali, culturale, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc...), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dello stesso;
- indirizzo, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

11. Il progettista abilitato nella relazione deve:

- a) descrivere in modo chiaro e preciso le opere oggetto di intervento, declinando la classificazione dell'intervento edilizio ai sensi del presente Regolamento Edilizio;
- b) attestare che ricorrano le condizioni prescritte dall'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- c) asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, e al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che attuativi; dovrà, altresì, asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie vigenti.

12. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività e alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.

13. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività e della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.

14. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio

attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.

15. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.

16. I lavori oggetto della denuncia di inizio attività devono essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della denuncia stessa ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare immediatamente al comune la data di inizio e di ultimazione dei lavori, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio.

17. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

18. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività :

- a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- b) accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'articolo 41 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

19. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

20. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 19, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.

21. La realizzazione degli interventi qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

22. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

23. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete al comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 9 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

24. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività . Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalla Giunta regionale, degli elaborati di aggiornamento del data base topografico, di certificazione energetica e della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del

classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 23. Documentazione tecnica

1. Le domande tese all'ottenimento di permesso di costruire, nonché le segnalazioni certificate di inizio attività e le denunce di inizio attività, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa della proposta progettuale, anche in ordine alle opportune verifiche tecniche comprovanti l'ammissibilità del progetto.
2. La documentazione tecnica deve essere presentata in numero minimo di due copie, oltre ad una copia aggiuntiva per ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, che deve essere richiesto dall'Amministrazione comunale agli Enti competenti.
3. Gli elaborati grafici, devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione sia nella illustrazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc...), sia nella descrizione dei materiali impiegati.
4. Tutti gli elaborati grafici devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, il numero progressivo identificativo dell'elaborato, la data di redazione, le generalità e la firma in originale del richiedente, del progettista (con relativo timbro professionale), del direttore dei lavori (con relativo timbro professionale) e del rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori .
5. In tutti gli elaborati grafici, dovrà essere predisposto idoneo spazio libero, delle dimensioni Uni A4, per l'apposizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, dei timbri di assunzione al protocollo e di vidimazione dei tipi progettuali.
6. Ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 2 febbraio 2007, n. 1 procedimenti amministrativi relativi all'avvio, svolgimento, trasformazione e cessazione di attività economiche, nonché per l'installazione, attivazione, esercizio e sicurezza di impianti e agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche, devono utilizzare la modulistica unificata predisposta dalla regione Lombardia.
7. Nei casi previsti dalle leggi vigenti, deve essere presentata la documentazione prevista dalla normativa tecnica per l'edilizia di cui alla parte seconda del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e la documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n. 447 e della legge regionale 10 agosto 2001, n. 13.
8. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, da strumenti di pianificazione territoriale vigenti, gli elaborati da allegare, opportunamente rapportati al concreto intervento proposto e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto, sono:

In ogni caso e per qualsiasi tipologia di intervento:

- a) attestazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione di altro titolo reale che legittima il richiedente all'esecuzione dei lavori edili;
- b) estratto mappa catastale in scala 1:1.000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati dall'intervento; in caso di nuova costruzione deve essere opportunamente evidenziata la sagoma planimetrica dell'opera in progetto;
- c) stralcio degli atti del PGT vigente e di quello eventualmente adottato, con individuazione dell'area di intervento; per gli interventi assoggettati a piano attuativo, dovrà essere allegato anche stralcio delle tavole del piano attuativo;
- d) planimetria generale di rilievo dell'area di intervento, a scala non inferiore a 1:500 ed estesa alle aree limitrofe per una profondità di almeno 50 metri, con specificati:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;

- eventuale presenza di beni culturali o ambientali tutelati e, in quest'ultimo caso, evidenziazione di emergenze naturalistiche ed ambientali, alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - eventuale presenza di costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze e, se opportuno al fine di una migliore comprensione, prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto, con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione oggetto d'intervento e gli edifici circostanti;
 - presenza di eventuali infrastrutture e impianti (strade, rete ferroviaria elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative fasce di rispetto e servitù;
- e) rilievo fotografico a colori dell'area d'intervento e del suo contesto, debitamente corredato da rappresentazione planimetrica schematica con indicazione dei punti di ripresa;
- f) verifica dettagliata e documentata dei parametri tecnici - edilizi ed urbanistici previsti dal PGT vigente ed eventualmente adottato;
- g) ogni altra tavola, allegato o documento tecnico e planimetrico, rilievo esplicativo e descrittivo, necessario in relazione alla tipologia dell'intervento in progetto, ai vincoli insistenti sull'area oggetto dell'intervento e alle previsioni di legge e di regolamento vigenti e alle regole dell'arte o richiesto in via istruttoria dai competenti uffici comunali.

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

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

interventi di nuova costruzione, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione:

- p) nel caso in cui l'intervento edilizio sia disciplinato da piano attuativo, stralcio delle tavole prescrittive del piano attuativo con l'inserimento della sagoma degli edifici da realizzare;
- q) tavola grafica in scala 1:200 (o 1:500 per elaborati la cui riproduzione grafica esuli dal formato UNI A0) riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle consistenze arboree presenti, delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura, nonché la loro verifica;
- r) tavola grafica di progetto quotata, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante, prospetti relativi ad ogni lato dell'edificio con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, sezioni significative (almeno due, con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), copertura e particolari costruttivi in scala 1:20. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc..., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne;
- s) per interventi di ampliamento di edifici esistenti occorre riprodurre in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), il rilievo quotato dell'immobile oggetto di intervento con piante, prospetti, sezioni significative ed eventuali particolari architettonici;
- t) per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate con i colori di rito le demolizioni e le nuove costruzioni (con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove costruzioni);
- u) tavola riportante planimetria generale in scala 1:500 e piante dell'intervento in scala 1:100, con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli immobili;
- v) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla - osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, planimetria in scala adeguata dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc...);
- w) schema della rete di smaltimento delle acque reflue, meteoriche e inerenti ai cicli produttivi, in scala 1:100 (o 1:200 in relazione all'ampiezza dell'intervento), con eventuali particolari (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc...) in scala 1:50;
- z) nel caso in cui l'intervento interessi la sistemazione delle aree esterne, planimetria generale alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di sbancamenti, riporti, sistemazione di aree scoperte e formazione di giardini.

Varianti:

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

Interventi assoggettati alla corresponsione del contributo di costruzione

Nel caso di interventi edilizi che, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, comportino la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, deve essere presentato prospetto riepilogativo con precisa indicazione delle quantità disaggregate necessarie per il calcolo dei relativi importi, comprese, qualora ricorra il caso, le maggiorazioni di cui all'articolo 43, comma 2 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 nonché, qualora ricorrano le condizioni prescritte dall' articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia.

Nel caso di interventi edilizi che, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, comportino la corresponsione di un contributo commisurato al costo di costruzione, deve essere presentato il prospetto allegato al decreto ministeriale 10 maggio 1977 recante <<Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici>>, ovvero per opere o impianti non destinati alla residenza, computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della Provincia.

Art. 24. Relazione illustrativa

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

2. La relazione, in riferimento al concreto intervento proposto e alle effettive opere in progetto, deve esplicitare:

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

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

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

Art. 25. Documentazione comprovante la consistenza edificatoria degli edifici esistenti

1. Qualora sia necessario, in quanto presupposto legittimante l'esecuzione dell'intervento edilizio, accertare la consistenza edificatoria degli edifici esistenti, alla domanda tesa all'ottenimento di titolo abilitativo edilizio o alla denuncia d'inizio dell'attività deve essere allegato idoneo rilievo geometrico e materico comprovante le caratteristiche dimensionali e architettoniche degli edifici interessati.
2. Il rilievo, compiuto con gli opportuni mezzi strumentali, deve essere asseverato da professionista abilitato alla progettazione e deve essere corredato da adeguata documentazione fotografica.
3. In ogni caso, la consistenza edificatoria esistente deve essere verificata sulla base dei titoli abilitativi originari e relative varianti che hanno legittimato l'edificazione; a tale fine alla domanda tesa all'ottenimento di titolo abilitativo edilizio o alla denuncia d'inizio dell'attività, deve essere allegata adeguata ricognizione asseverata da professionista abilitato con precisa indicazione dei titoli abilitativi (licenze di costruzione, concessioni edilizie, autorizzazioni edilizie, permessi di costruzione, denunce di inizio attività, asseverazioni, concessioni o autorizzazioni in sanatoria, ecc...) che hanno interessato l'immobile oggetto dell'intervento edilizio.
4. Nel caso in cui l'edificio oggetto di intervento edilizio, sia stato realizzato precedentemente all'entrata in vigore della legge 17 agosto 1942 n. 1150, la consistenza edificatoria legittimata potrà essere comprovata sulla base di documentazione storica catastale o di altro atto probatorio analogo.

Art. 26. Parere preventivo

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare al competente ufficio comunale, un progetto preliminare al fine di ottenere un parere preventivo con indicazioni compositive per la redazione del progetto definitivo.
2. Il progetto preliminare, deve essere redatto in scala adeguata all'esigenza di comprensione dell'intervento proposto e deve essere corredato dai seguenti elaborati, opportunamente rapportati al concreto intervento e riportanti le indicazioni grafiche significative per le opere in progetto:
 - planimetria generale che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e dell'area oggetto di intervento;
 - rilievo e progetto dell'immobile oggetto di intervento, con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e all'area d'intervento;
 - relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima.
3. Il competente ufficio comunale trasmette alla Commissione Edilizia, la proposta progettuale entro trenta giorni dal ricevimento; l'organo adito può formulare osservazioni al progetto preliminare, fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali e precisare le valenze progettuali occorrenti per il corretto inserimento ambientale e compositivo della proposta.
4. I soggetti interessati possono presentare al competente ufficio comunale, progetto preliminare inerente proposte di piani attuativi e loro varianti, corredati dalla documentazione progettuale necessaria per la completa comprensione dell'intervento di trasformazione urbanistica proposto, opportunamente rapportata al concreto intervento prospettato, al fine di ottenere un parere preventivo con indicazioni per la redazione del progetto definitivo.

Art. 27. Procedura abilitativa per impianti alimentati da fonti rinnovabili

1. Ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti, nonché le modifiche

sostanziali degli impianti stessi, sono soggetti all'autorizzazione unica di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387.

2. per l'attività di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui ai paragrafi 11 e 12 delle linee guida adottate ai sensi dell'articolo 12, comma 10 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, si applica la procedura abilitativa semplificata di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

3. Gli interventi di installazione di impianti solari termici sono considerati attività ad edilizia libera e sono realizzati, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, qualora ricorrano congiuntamente le condizioni previste dall'articolo 7 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28.

CAPO IV - MODIFICAZIONI DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Art. 28. Voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento dell'immobile oggetto di titolo abilitativo edilizio, i successori o gli eventuali aventi causa, possono chiedere che il relativo provvedimento sia volturato agli stessi.
2. In tali casi, durante il periodo di efficacia del provvedimento, il successore o l'avente causa deve presentare al competente ufficio comunale, la domanda di voltura con indicazione, anche in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.
3. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il competente ufficio comunale emette esplicito atto di voltura, che costituisce appendice al titolo abilitativo edilizio originario e che non costituisce novazione dei termini di efficacia dello stesso.

Art. 29. Proroga

1. I termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori possono essere prorogati, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del soggetto intestatario del titolo abilitativo edilizio.
2. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato del responsabile del competente ufficio comunale, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La proroga, può essere accordata una sola volta per ogni titolo abilitativo edilizio e per un termine massimo di dodici mesi.
4. La richiesta di proroga del termine di inizio dei lavori deve essere presentata dall'interessato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del relativo termine, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di iniziare i lavori.
5. La richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori deve essere presentata dall'interessato, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del relativo termine, con specificazione dei motivi che hanno sostanziato l'impossibilità di ultimare i lavori e corredando la domanda con esauriente rilievo fotografico a colori e idonea relazione, a firma del direttore dei lavori, che illustri le opere realizzate e quelle ancora da eseguire.
6. L'eventuale proroga è rilasciata dal responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda e comunque entro il periodo di validità del titolo abilitativo edilizio originario.
7. In caso di diniego alla richiesta di proroga dei termini di ultimazione dei lavori, la prosecuzione degli stessi è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo edilizio per le opere mancanti.

Art. 30. Varianti

1. Costituiscono varianti, le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
2. In relazione all'entità delle modificazioni, le varianti si distinguono in:
varianti minori
varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

varianti ordinarie

varianti che esulano dalle fattispecie delle varianti minori.

3. Ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'articolo 41 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, per le varianti minori, è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate al comune sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori. E' comunque fatta salva la facoltà degli interessati di richiedere il rilascio di permesso di costruire.
4. Le varianti minori hanno carattere di accessorialità rispetto al provvedimento abilitativo originario e non comportano novazione dei termini temporali di efficacia dello stesso.
5. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, apportando varianti ordinarie, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di permesso di costruire ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia di inizio attività. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo titolo abilitativo edilizio.
6. Le varianti ordinarie determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

Art. 31. Sostituzione del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il direttore dei lavori o l'impresa assuntrice degli stessi, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve darne immediata comunicazione al competente ufficio comunale.
2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati, deve essere presentata al competente ufficio comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e deve contenere:
 - generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - estremi del titolo abilitativo edilizio cui l'intervento si riferisce;
 - generalità, numero di codice fiscale ed estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale, del direttore dei lavori subentrato;
 - generalità dell'assuntore dei lavori che è subentrato nella esecuzione dell'intervento edilizio;
 - nel caso di sostituzione del direttore dei lavori, esauriente relazione a firma congiunta del direttore dei lavori sostituito e del direttore dei lavori subentrato, che illustri lo stato di avanzamento degli stessi.
3. Nel caso in cui la nomina del nuovo direttore dei lavori non sia simultanea con la cessazione del rapporto del precedente tecnico, l'intestatario del titolo abilitativo edilizio deve immediatamente sospendere i lavori, che potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione al competente ufficio comunale.

CAPO V - AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE E LAVORI SU BENI CULTURALI E BENI PAESAGGISTICI

Art. 32. Necessità, domanda, soggetti legittimati

1. Ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione del soprintendente, da richiedere da parte dell'interessato nei modi e nei termini disciplinati dagli articoli 22 e seguenti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
2. . Ai sensi dell'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 , o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 , non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
3. I soggetti di cui al comma 2 hanno l'obbligo di presentare con le modalità e i criteri stabiliti dalle disposizioni nazionali e regionali in materia, alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione. Sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di lieve entità indicati nel decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139.
4. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera a), non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:
 - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
 - b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
 - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

CAPO VI - AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Art. 33. Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità è rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'articolo 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 34. Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento edilizio, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a presentare al competente ufficio comunale la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che il competente ufficio comunale provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di legge, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti;
 - d) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - e) ove necessario, il certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche, alle disposizioni vigenti in materia;
 - f) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.
2. Il competente ufficio comunale comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, verifica la documentazione presentata e rilascia il certificato di agibilità.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3 del presente articolo, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Nel caso di cui al comma 5, l'integrazione documentale a soddisfacimento delle esigenze istruttorie rappresentate, deve essere presentata dal richiedente entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento del provvedimento interlocutorio; l'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'integrazione documentale, comporta la decadenza di diritto della relativa domanda.
7. Sono fatte salve le disposizioni dettate in materia dalla legge regionale 2 febbraio 2007, n. 1.

Art. 35. Dichiarazione di inagibilità

1. Il rilascio del certificato di agibilità, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e del Regolamento Locale d'Igiene.

CAPO VII - VIGILANZA E SANZIONI

Art. 36. Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo Statuto Comunale o dai regolamenti dell'Ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Art. 37. Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 29 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del PGT nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al responsabile del competente ufficio comunale, contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al responsabile del competente ufficio comunale. In caso contrario il responsabile del competente ufficio comunale, segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di asseverazione, l'Amministrazione Comunale ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari. Restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.

4. Nei casi di segnalazione certificata di inizio attività in materia edilizia, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 2001, n. 241, ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni. Restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.

Art. 38. Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni amministrative di carattere urbanistico-edilizio, sono disciplinate dai seguenti articoli del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380:

- articolo 30 "lottizzazione abusiva";

- articolo 31 “interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”
- articolo 33 “interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità”;
- articolo 34 “interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”;
- articolo 35 “interventi abusivi eseguiti su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”;
- articolo 37 “interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività”
- articolo 38 “interventi eseguiti in base a permesso annullato”.

2. Le violazioni in materia di mutamento delle destinazioni d'uso, sono disciplinate dall'articolo 53 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

3. Le fattispecie di variazioni essenziali, sono specificate dall'articolo 54 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 39. Sanzioni per violazione degli obblighi di protezione e conservazione dei beni culturali e di tutela dei beni paesaggistici

1. Le sanzioni per la violazione degli obblighi di protezione e conservazione dei beni culturali sono disciplinate dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

2. Le sanzioni per la violazione degli obblighi di tutela dei beni paesaggistici sono disciplinate dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dall'articolo 83 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 40. Procedimento amministrativo sanzionatorio e accertamento di conformità

1. La disciplina inerente il procedimento amministrativo sanzionatorio e inerente l'accertamento di conformità, è regolamentata dal Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

2. Le domande tese all'ottenimento di permesso di costruire in sanatoria, devono essere corredate dalla documentazione prevista dal presente Regolamento Edilizio per il corrispondente intervento edilizio.

CAPO VIII - CERTIFICATI ED ATTESTAZIONI

Art. 41. Certificato di destinazione urbanistica

1. I proprietari degli immobili o loro delegati possono richiedere al competente ufficio comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. A tal fine, deve essere presentata idonea domanda che deve indicare:
 - generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - numero di codice fiscale del richiedente;
 - estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
3. Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale ~~in scala 1:1.000~~, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
4. Il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente PGT, l'eventuale esistenza di strumenti della pianificazione comunale adottati, la disciplina urbanistica così come risultante dagli atti del piano di governo del territorio.

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA

1. Ai sensi dell'art. 30 della l.r. 12/2005 Il comune ha la facoltà di prevedere l'istituzione della commissione edilizia.
2. In tal caso si dovranno rispettare gli artt. seguenti del presente titolo.

Art. 42. Competenze

1. La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica.
2. La Commissione Edilizia, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere architettoniche, alla qualità edilizia, al loro inserimento armonico nell'assetto urbano.
3. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere consultivo, in merito a:
 - domande tese all'ottenimento di permessi di costruire;
 - domande tese all'ottenimento di permessi di costruire in sanatoria;
 - procedimenti tesi all'annullamento d'ufficio dei permessi di costruire;
 - applicazione delle misure di salvaguardia
 - pareri preventivi di cui all'articolo 25 del presente Regolamento Edilizio.
4. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere in merito alle proposte di variante al Piano di Governo del Territorio e alle proposte di modificazioni del Regolamento Edilizio.
5. Il parere della Commissione Edilizia **non costituisce presupposto vincolante** ai fini del provvedimento cui il parere si riferisce; nei casi di pareri obbligatori, il responsabile del competente ufficio comunale, può motivatamente discostarsene; in tali fattispecie la motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

Art. 43. Composizione

1. La Commissione Edilizia è composta dai seguenti commissari, con diritto di voto:
 - tre esperti in materia urbanistico - edilizia;
 - un esperto in materia di tutela paesaggistico - ambientale;
 - un esperto in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. I commissari esperti devono possedere la maggiore età, essere ammessi all'esercizio dei diritti politici, avere comprovata competenza e qualificata esperienza nelle discipline tecnico-scientifiche, figurative e giuridiche, nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, al paesaggio, allo studio ed alla gestione del suolo, in relazione con le aree di interesse della Commissione di cui al comma 1.
3. Partecipa alle sedute della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il responsabile del competente ufficio comunale o funzionario delegato, che assume le funzioni di segretario verbalizzante.

Art. 44. Nomina e durata

1. I commissari esperti aventi diritto di voto sono nominati con deliberazione della Giunta Comunale.

2. I componenti della Commissione Edilizia restano in carica fino alla scadenza del mandato dell'Amministrazione Comunale che li ha nominati.
3. La prima seduta della Commissione Edilizia deve essere convocata entro il quindicesimo giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di nomina; in tale seduta i commissari aventi diritto di voto, eleggono al loro interno il Presidente e il Vice-Presidente che ha il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza o impedimento.
4. Il presidente della Commissione, scelto tra i componenti, è eletto a maggioranza assoluta dei componenti aventi diritto di voto nella seduta d'insediamento. La votazione si svolge a scrutinio segreto; qualora non sia raggiunta la maggioranza assoluta nella prima votazione, si procede al ballottaggio tra i due candidati che hanno raggiunto il maggior numero di voti. Risulta eletto chi ha conseguito il maggior numero di voti. La commissione elegge con le stesse modalità il Vice-Presidente.
5. Le dimissioni da membro della Commissione Edilizia, indirizzate al Sindaco, devono essere immediatamente assunte al Protocollo del Comune. Esse sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci.
6. In caso di dimissioni o in caso di decesso di un membro, ovvero qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli articoli 45 e 46 del presente regolamento, la Giunta Comunale provvede entro quarantacinque giorni alla surroga.
7. Nel caso in cui i componenti eletti Presidente o Vice-presidente della Commissione cessino di ricoprire tale carica, si procede a nuove elezioni con le stesse modalità di cui al quarto comma del presente articolo.
8. Il commissario nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione Edilizia.
9. Alla scadenza del termine di durata, la Commissione Edilizia deve essere ricostituita con le modalità previste dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 45. Funzionamento

1. Il Presidente, sentito il responsabile del competente ufficio comunale, fissa le date della convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.
2. La convocazione della Commissione deve avvenire con avvisi scritti, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta.
3. In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi da recapitare a ciascuno dei componenti almeno un giorno prima di quello stabilito per la seduta.
4. I componenti della Commissione Edilizia hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quarto grado civile.
5. Le sedute della Commissione Edilizia hanno luogo in forma privata.
6. Il Presidente della Commissione Edilizia, per questioni di particolare rilevanza, può disporre la partecipazione alla seduta, senza diritto di voto, di funzionari dell'Amministrazione Comunale ovvero di esperti di comprovata e specifica competenza; analogamente ha la facoltà di richiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.
7. Per la validità delle sedute e dei pareri occorre la presenza di almeno la metà dei componenti aventi diritto di voto.
8. I pareri della Commissione Edilizia si intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.

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

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

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

Art. 46. Incompatibilità

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

2. Non possono essere nominati commissari con diritto di voto, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti, esterni all'Amministrazione Comunale ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione. Non possono, altresì, essere nominati commissari con diritto di voto, i componenti degli organi di governo del Comune.

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

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

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

Art. 47. Decadenza, rimozione e sospensione

1. Le cause di incompatibilità previste dall'articolo precedente, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di componente della Commissione Edilizia, fatta salva la possibilità della loro rimozione nei modi e nei termini previsti dalla legge.

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

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

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

TITOLO IV- COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I - ISTITUZIONE, COMPOSIZIONE E NOMINA

Art. 48. Istituzione e composizione

1. E' istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio, che assume la competenza consultiva attribuita al Comune dall'articolo 81, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, composta da 3 (tre) membri, compreso il Presidente, aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico - ambientale.

Art. 49. Nomina

1. I membri elettivi vengono individuati dalla Giunta Comunale tra professionisti, in possesso dei seguenti requisiti:

- il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici;
- i componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali;
- i componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'Ente locale al quale si presenta la candidatura;
- il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il Paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata;
- i membri della Commissione del Paesaggio sono nominati sulla base dei criteri e del possesso dei requisiti sopra indicati ed a seguito di comparazione dei curricula delle candidature presentate.

Art. 50. Durata

1. I membri della Commissione sono designati dalla Giunta Comunale durano in carica fino alla scadenza del mandato del Sindaco e sono rinnovabili consecutivamente una sola volta.

Art. 51. Incompatibilità

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

2. I membri elettivi non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

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

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

Art. 52. Conflitto di interessi

1. I membri della Commissione per il Paesaggio hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria sia in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quinto grado civile.

Art. 53. Incompatibilità sopravvenuta

1. Le cause di incompatibilità, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di membro della Commissione per il Paesaggio.
2. Con deliberazione della Giunta Comunale, i membri della Commissione per il Paesaggio possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico.

Art. 54. Assenze ingiustificate

1. I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di 3 (tre) sedute consecutive decadono dall'incarico.
2. In tali casi, il Responsabile del Procedimento informa la Giunta Comunale, che provvede, entro 60 (sessanta) giorni, alla surroga del membro decaduto. I membri che sostituiscono quelli decaduti durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione per il Paesaggio.

CAPO II - LE ATTRIBUZIONI

Art. 55. Attribuzioni della commissione

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia paesistico - ambientale e che esercita le funzioni amministrative per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
2. Ai sensi dell'art. 183, Gomma 3, del D. Lgs. 42/2004, per i componenti della Commissione non è prevista alcuna indennità di presenza, ma può essere corrisposto il solo rimborso spese sostenute.

Art. 56. Pareri

1. La Commissione per il Paesaggio esprime:
 - a) parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune ai sensi dell'articolo 80 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.;
 - b) parere preventivo su progetti di particolare complessità o problematicità ricadenti in zona a vincolo.
2. La Commissione per il Paesaggio, secondo le disposizioni dell'articolo 35 delle norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale, esprime inoltre parere relativamente all'impatto paesistico di tutti gli interventi edilizi ad esclusione di quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo che la Commissione Edilizia reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale in zone non soggette a vincolo paesistico. Tali progetti devono essere corredati di adeguata documentazione analoga a quella prescritta per l'esame paesistico nelle zone assoggettate a specifico vincolo ambientale.
3. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

Art. 57. Modalità di valutazione della commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio assume le competenze consultive attribuite al Comune dall'articolo 81, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.
2. La Commissione per il Paesaggio, secondo le disposizioni contenute nella parte IV del Piano Territoriale Paesistico Regionale, esprime inoltre parere relativamente all'impatto paesistico di tutti gli interventi edilizi in zone soggette a vincolo paesistico.
3. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico - ambientale la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici dettati dalla Giunta regionale, nonché agli altri atti di natura paesistica ad esempio il Piano Paesistico Regionale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e il Piano Paesistico Comunale (Componente paesistica del PGT).
4. La Commissione per il Paesaggio valuta:
 - a) la coerenza progettuale in relazione alle tipologie edilizie esistenti diffuse nel contesto in cui l'immobile si colloca, con particolare riferimento alle caratteristiche storico-architettoniche del paesaggio locale;
 - b) le finiture del fabbricato (materiali, colore, serramenti, accessi, tende esterne, gazebo, pergolati e legnaie);
 - c) gli spazi aperti o visibili dall'esterno e le relazioni tra gli stessi e l'ambiente urbano che li circonda (chiusini, giardini, parcheggi, box esterni);
 - d) la relazione con la viabilità esistente e l'opportunità di un suo miglioramento sia per la fruizione degli spazi pubblici per l'utenza disabile, i parcheggi, il verde;

e) la promozione della copertura dei manufatti seminterrati con coperture verdi e fruibili,

CAPO III - FUNZIONAMENTO

Art. 58. Modalità di convocazione

1. Il Responsabile del Procedimento, in accordo con il Presidente, fissa la data di convocazione delle sedute almeno 5 (cinque) giorni lavorativi precedenti la commissione e stabilisce l'ordine dei lavori secondo il protocollo d'arrivo delle pratiche da esaminare e/o in base a motivate ragioni di gestione dell'iter procedurale delle stesse.
2. La Commissione a seconda delle necessità dell'ufficio può essere convocata in concomitanza alla Commissione edilizia al fine di rispettare i tempi di legge e di ottimizzare i tempi di valutazione delle pratiche giacenti presso l'ufficio.
3. Qualora non si riuscissero a visionare tutte le pratiche inserite nell'ordine del giorno della commissione, la stessa viene riconvocata in data concordata con i membri presenti, nell'arco del più breve tempo possibile e senza l'attivazione della procedura di nuova convocazione.

Art. 59. Validità delle sedute

1. I pareri della Commissione per il Paesaggio sono adottati con voto favorevole della maggioranza dei componenti. In caso di parità prevale il voto del presidente.
2. Le sedute della Commissione hanno validità quando sono presenti almeno 2 (due) dei componenti.

Art. 60. Sopralluoghi

1. La Commissione per il Paesaggio ha la facoltà di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

TITOLO V - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO I - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Art. 61. Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con proprietà di terzi finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del manufatto edilizio (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,80) e la linea di confine.
2. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.
3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, ad esclusione di quelli appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione nei quali è ammesso il mantenimento della distanza in essere, comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima non può essere inferiore a metri 5,00. Nel caso in cui tale distanza sia inferiore a metà dell'altezza della costruzione, la distanza minima deve essere incrementata fino a raggiungere tale misura.
4. Distanze minori, in ogni caso non inferiori a metri 3,00, sono consentite in caso di:
 - seminterrati aventi quota dell'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 1,40;
 - tensostrutture, tendoni e tunnel di copertura aventi strutture retrattili ancorate agli edifici, realizzati a protezione delle aperture, senza binari ancorati al suolo e purché aventi dimensioni -misurate nella loro massima estensione- inferiori a mq 6;
 - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso della proprietà asservita mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.
5. E' ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di:
 - edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa del piano attuativo stesso;
 - costruzioni in unione o in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti, ai sensi degli articoli 873 e seguenti del Codice Civile;
 - accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari
 - edifici, impianti e strutture, pubblici o di interesse pubblico.
6. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza fisica reale non superiore a metri 3,00, le strutture di arredo urbano aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00, le pertinenze aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00 e aventi superficie lorda inferiore a mq 25.
7. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

Art. 62. Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici

1. Per distanza delle costruzioni dal confine con spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne del

manufatto edilizio (con l'esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a m. 1,80) e la linea di confine.

2. Ferme restando le disposizioni dettate in materia dal regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, ad esclusione di quelli appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione nei quali è ammesso il mantenimento della distanza in essere, la distanza minima dal confine stradale non può essere inferiore a:

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

3. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, la distanza minima dal confine con altri spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, non può essere inferiore a metri 5,00.

4. Fatti salvi i disposti di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, le medesime distanze devono essere osservate per le strade e gli spazi pubblici previsti dal PGT.

5. Distanze minori sono consentite in caso di:

- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammesso dalla normativa dello strumento esecutivo;
- portici esterni alle porzioni in elevazione dei fabbricati, qualora assoggettati all'uso pubblico.

6. In caso di sopraelevazioni di edifici esistenti, fatte salve le distanze minime tra gli edifici e qualora non ostino esigenze di sicurezza del traffico, è ammesso il mantenimento delle distanze in atto.

7. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza fisica reale non superiore a metri 3,00, le strutture di arredo urbano aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00, le pertinenze aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00 e aventi superficie lorda inferiore a mq 25.

Art. 63. Distanze tra costruzioni

1. Per distanza fra le pareti di costruzioni finitime, si intende la distanza topografica misurata come lunghezza del segmento rettilineo che congiunge la proiezione ortogonale sul piano orizzontale del terreno delle delimitazioni perimetrali esterne dei manufatti edilizi (con la sola esclusione di sporti aggettanti aperti aventi profondità inferiori a metri 1,80) antistanti.

2. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, ad esclusione degli edifici già esistenti ed appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione nei quali è ammesso il mantenimento della distanza in essere, la distanza minima tra fabbricati non deve essere inferiore a metri 10,00.

3. Sono ammesse distanze minori per gruppi di edifici facenti parte di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati per gli aspetti planivolumetrici; in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

4. Non sono considerate, ai fini del computo della distanza, le costruzioni interrato; non sono altresì considerati i muri di cinta, le recinzioni e i muri isolati, che abbiano altezza fisica reale non superiore a metri 3,00, le strutture di arredo urbano aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00, le pertinenze aventi altezza fisica reale inferiore a metri 3,00 e aventi superficie lorda inferiore a mq 25.

5. Sono fatte salve le deroghe ai sensi e agli effetti di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

Art. 64. Distanze per l'apertura di vedute

1. Nel caso di interventi finalizzati all'apertura di vedute dirette verso il fondo del vicino, la distanza tra la delimitazione perimetrale esterna dell'edificio sul quale si eseguono le opere e il fondo del vicino deve essere maggiore di m. 1,50. Analogamente, nel caso di costruzione di sporti aggettanti aperti, balconi, ballatoi e simili, la distanza tra il limite dello sporto e il fondo del vicino deve essere maggiore di m. 1,50.
2. Nel caso di interventi finalizzati all'apertura di vedute laterali ed oblique verso il fondo del vicino, la distanza tra il lato più vicino della finestra o dal più vicino sporto e il fondo del vicino deve essere maggiore di m. 0,75.
3. La misura della distanza si effettua perpendicolarmente al confine del fondo del vicino, orizzontalmente e nel punto più prossimo dal quale è possibile esercitare la veduta. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.
4. Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 65. Distanze per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine, condutture

1. Per la costruzione di pozzi, cisterne, piscine e vasche per la raccolta di liquidi in genere, deve essere osservata una distanza minima pari a metri 2,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per le condutture di acqua potabile o di acque di fogna, tubature del gas e per tutte le opere similari che possano dare origine ad infiltrazioni dannose, deve essere osservata una distanza minima pari a metri 1,00 tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.
2. Qualora sul confine esista un muro, la distanza si misura dall'asse del muro se questo è comune, dalla faccia esterna se il muro è di proprietà di chi esegue l'opera, dalla faccia interna se il muro è di proprietà del vicino.
3. Distanze inferiori sono consentite in caso di accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 66. Distanze degli alberi dalle strade, dagli edifici e dai confini di proprietà

1. Per la distanza delle alberature dalle strade, devono essere osservati gli obblighi previsti in particolare dagli articoli 16, 17, 18, 29 relativi a fasce di rispetto e piantagioni, dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione.
2. In ogni caso, le piantagioni lungo le strade dovranno essere realizzate in modo da non compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione.
3. La distanza delle alberature rispetto agli edifici deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.
4. Devono, in ogni caso, essere osservate le distanze d'impianto dal confine di proprietà, prescritte dal Codice Civile.

Art. 67. Sporti ed aggetti su spazi pubblici o di uso pubblico

1. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, è consentito l'aggetto sul suolo pubblico o di uso pubblico, di gronde, balconi, pensiline, tende solari, insegne, purché soddisfino le seguenti condizioni:

- abbiano profondità inferiori a metri 1,50
- siano poste ad un'altezza non inferiore a metri 2,50 dal piano di pavimento dei marciapiedi e non inferiore a metri 4,50 dal piano di pavimento degli spazi destinati alla circolazione di veicoli.
- siano arretrate rispetto alla carreggiata di almeno 60 centimetri

1. Maggiori altezze e arretramenti dalla carreggiata potranno essere prescritte dall'Amministrazione Comunale, in ragione di motivi di sicurezza per il traffico.

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

**CAPO II - DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE DI INSEGNE DI ESERCIZIO E ALTRI IMPIANTI
PUBBLICITARI**

Art. 68. Campo di applicazione e definizioni

1. La disciplina per l'esecuzione della pubblicità e per l'installazione di insegne, manifesti, cartelli pubblicitari ed altre forme di pubblicità e propaganda, è regolata dall'apposito regolamento comunale e dal piano generale degli impianti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 del decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507.
2. Ai fini dei riflessi sulla sicurezza stradale, la collocazione di insegne, cartelli, manifesti, impianti di pubblicità o propaganda è comunque assoggetta alle disposizioni di cui al decreto legislativo 30 novembre 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
3. Ai fini del presente Capo si definisce "insegna di esercizio" la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e da marchi, realizzata e supportata con materiali di qualsiasi natura, installata nella sede dell'attività a cui si riferisce o nelle pertinenze accessorie alla stessa. Sono equiparate alle insegne, le iscrizioni che identificano l'attività o l'esercizio cui si riferiscono, realizzate con tecniche pittoriche, bassorilievi, graffiti ecc... Si definisce "targa di esercizio o professionale" la scritta in caratteri alfanumerici, completata eventualmente da simboli e da marchi che contraddistinguono l'impresa cui si riferisce, installata nella sede dell'attività o nelle pertinenze accessorie alla stessa al fine di individuare il luogo di esercizio dell'attività economica. Per pertinenze accessorie si intendono gli spazi e le aree limitrofe alla sede dell'attività, poste a servizio, anche non esclusivo, della stessa. Si definiscono "tende" i manufatti mobili o semimobili in tessuto o in materiali assimilabili, posti esternamente agli edifici e a protezione di vetrine o ingressi.
4. Per quanto concerne gli aspetti di decoro urbano, per l'installazione di insegne, targhe e tende devono essere osservate le disposizioni del presente Capo.

Art. 69. Insegne

1. Al fine di contraddistinguere il luogo di svolgimento di un'attività commerciale, di produzione di beni e servizi o professionale, è ammessa la collocazione sulle facciate degli edifici di insegne di esercizio, con l'osservanza delle disposizioni di cui ai commi successivi.
2. Le insegne di esercizio devono essere realizzate con materiali non deperibili e resistenti agli agenti atmosferici; le strutture di sostegno devono essere progettate e costruite in modo da assicurare la stabilità del manufatto, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente sia nei singoli elementi.
3. La collocazione delle insegne di esercizio non deve determinare pericolo per la circolazione, né intralcio per il pubblico passaggio di pedoni e ciclisti.
4. La grafica delle insegne di esercizio deve essere di norma improntata alla massima semplicità, tenendo particolarmente conto delle esigenze di leggibilità e chiarezza; nelle loro sagome e nell'uso dei colori, non devono in ogni caso generare confusione con la segnaletica stradale, né ostacolarne la visibilità, né arrecare disturbo visivo agli utenti della strada.
5. Le insegne di esercizio devono inserirsi armonicamente nel contesto urbano di riferimento nel caso di più esercizi presenti in un unico edificio o in una cortina edilizia, deve essere perseguita la continuità delle linee orizzontali, allineando la posizione delle insegne di esercizio.
6. Le insegne di esercizio, di norma, devono essere del tipo "monofacciali" collocate negli appositi cassonetti o fasce portinsegna, ricavati nella parte superiore delle vetrine dei relativi esercizi commerciali. In caso di assenza del cassonetto possono essere collocate nella proiezione

ortogonale superiore della luce delle vetrine e delle forometrie di facciata in aderenza al lato superiore del perimetro di ogni vetrina dei relativi esercizi commerciali.

7. Le insegne di esercizio di cui al comma 6 devono avere le seguenti dimensioni massime:

- a) altezza metri 0,75;
- b) larghezza pari alla dimensione delle vetrine o delle forometrie murarie di facciata corrispondenti;
- c) profondità metri 0,15; in ogni caso non sono ammesse sporgenze dal filo della muratura maggiori di metri 0,05, incrementabili fino a metri 0,15 per insegne poste ad una altezza da terra superiore a metri 2,50 se aggettanti su percorsi esclusivamente pedonali o ad una altezza da terra maggiore di metri 4,50 se aggettanti su sedi stradali o passaggi accessibili da automezzi.

8. In alternativa alle insegne di esercizio di cui ai commi 6 e 7, in caso di impedimenti nella collocazione di insegne nella proiezione ortogonale superiore della luce delle vetrine e delle forometrie di facciata, è ammessa la collocazione di insegne a lato delle vetrine e delle forometrie di facciata, avente una superficie massima di metri quadrati 1,00. L'insegna deve essere posizionata sul piano della facciata, in ogni caso solo in corrispondenza del piano terreno, coerentemente all'ordine architettonico dell'edificio, in modo da non occultare gli elementi architettonici e da non alterare l'immagine complessiva dell'edificio stesso.

9. Per le sedi di attività site in edifici posti a distanza dalle carreggiate stradali maggiore di metri 10,00, ferme restando le disposizioni di cui al comma 6, è ammessa la collocazione di insegne di esercizio aventi le seguenti dimensioni massime:

- a) altezza metri 1,00;
- b) larghezza pari alla dimensione delle vetrine o delle forometrie murarie di facciata corrispondenti;
- c) profondità centimetri 15; in ogni caso non sono ammesse sporgenze dal filo della muratura maggiori di centimetri 5, incrementabili fino a centimetri 15 per insegne poste ad una altezza da terra superiore a metri 2,50 se aggettanti su percorsi esclusivamente pedonali o ad una altezza da terra maggiore di metri 4,50 se aggettanti su passaggi accessibili da automezzi.

10. Nel caso di edifici privi di vetrine, è consentita esclusivamente l'installazione di un'insegna di esercizio per ogni attività, nel rispetto delle dimensioni massime di cui al comma 7 e comunque avente una superficie massima di metri quadrati 1,00, incrementabile a metri quadrati 2,00 nel caso di sedi di attività site in edifici posti a distanza dalle carreggiate stradali maggiore di metri 10,00. L'insegna deve essere posizionata sul piano della facciata, in ogni caso solo in corrispondenza del piano terreno, coerentemente all'ordine architettonico dell'edificio, in modo da non occultare gli elementi architettonici e da non alterare l'immagine complessiva dell'edificio stesso. E' comunque vietata l'installazione di insegne sui parapetti di balconi, sui terrazzi, dentro le luci delle finestre.

11. Per le sedi di attività site nei sottoportici è ammessa, in alternativa alle insegne ordinarie di cui ai commi 6 e 7, la collocazione di insegne di esercizio sui pilastri o sulle murature di sostegno delle arcate frontali e di testa dei portici, oppure sopra l'arcata del portico, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) le insegne, da collocarsi in ogni caso solo in corrispondenza del piano terreno, dovranno avere spessore inferiore a centimetri 3e dimensione massima di metri quadrati uno;
- b) in caso di collocazione sui pilastri o sulle murature di sostegno, le dimensioni dell'insegna devono essere inferiori alla dimensione del pilastro o della muratura cui sono appoggiate e il filo superiore dell'insegna deve essere posto a quota inferiore alla quota della linea d'imposta dell'intradosso dell'arco;
- c) in caso di collocazione sopra l'arcata del portico, le insegne devono avere larghezza massima pari alla dimensione dell'arcata corrispondente e il filo inferiore dell'insegna deve essere posto a distanza non inferiore a dieci centimetri dalla linea dell'intradosso dell'arcata del portico stesso;
- d) in presenza di più insegne, queste dovranno essere tra loro coordinate.

12. Per le sedi di attività site all'interno di gallerie commerciali, è ammessa la collocazione di insegne di esercizio sulle delimitazioni perimetrali della galleria o dell'edificio in cui la galleria è inserita, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) le insegne da collocarsi in ogni caso solo in corrispondenza del piano terreno, dovranno avere spessore inferiore a centimetri 3 e dimensione massima di metri quadrati uno;
- b) in presenza di più insegne, queste dovranno essere tra loro coordinate;
- c) all'interno delle gallerie private non assoggettate a servitù di uso pubblico, è ammessa la collocazione, in corrispondenza dell'ingresso dell'attività, di insegne a bandiera, poste ad una altezza da terra superiore a metri 2,50 e aventi dimensione massima di metri quadrati 0,60.

13. Per le sedi di attività site in edifici produttivi è ammessa la collocazione di una insegna di esercizio, avente dimensione massima di mq. 2, altezza massima di metri 1,60 e una profondità massima di metri 0,20. In alternativa, nei casi in cui l'insegna, posizionata sulla facciata dell'edificio non fosse ben visibile dalla strada, è possibile collocare un'insegna sulla recinzione dell'area di pertinenza, senza aggetti o sporgenze su spazi pubblici e avente dimensione massima di mq. 2, altezza massima di metri 0,50 e una profondità massima di metri 0,20. L'altezza da terra di tali insegne non deve essere superiore all'altezza della recinzione. Nei casi in cui non è presente la recinzione, l'insegna può essere posizionata all'interno del perimetro dell'area di pertinenza, senza aggetti e sporgenze su spazi pubblici, ad un'altezza massima di metri 2 dal filo superiore dell'insegna al piano di campagna.

14. Non è consentita l'installazione di insegne a bandiera ad eccezione delle insegne di servizio relative ad uffici postali, farmacie, servizi di pronto soccorso e di emergenza stradale, stazioni di Polizia, posti telefonici pubblici e similari, enti pubblici di interesse generale nonché delle insegne obbligatorie per legge o per Regolamenti statali e regionali e di quelle ammesse ai sensi della lettera c) del comma 11 del presente articolo.

15. Al fine di perseguire il risparmio energetico e la riduzione dell'inquinamento luminoso, l'eventuale illuminazione delle insegne di esercizio deve avvenire mediante l'utilizzo di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge regionale 27 marzo 2000 n. 17, ai relativi criteri di applicazione di cui alla D.g.r. 20 settembre 2001 - n. 7/6162 e alle seguenti prescrizioni:

- a) le insegne dotate di illuminazione propria devono presentare una luminanza media globale minore di 10 cd/mq; le insegne non dotate di illuminazione propria devono essere illuminate dall'alto verso il basso;
- b) tutti gli impianti di illuminazione delle insegne di esercizio dotate di illuminazione propria, dovranno essere realizzati sulla base di un progetto illuminotecnico redatto da un progettista qualificato che ne attesti la rispondenza ai requisiti della legge regionale 27 marzo 2000, n. 17, dei relativi criteri di applicazione e del presente articolo;
- c) ad eccezione delle insegne di servizio di cui al comma 13 di indispensabile uso notturno, le insegne di esercizio devono essere spente entro il relativo orario di chiusura e comunque entro le ore 23.00 nel periodo di ora legale ed entro le ore 22.00 nel periodo di ora solare, entro le ore 2.00 per le attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- d) l'utilizzo di luce intermittente è ammesso soltanto per le insegne di servizio previste al comma 13 del presente articolo; la collocazione di tali insegne dovrà essere tale da escludere ogni possibile disturbo alla circolazione stradale;
- e) non è comunque consentita l'illuminazione di insegne che provochi abbagliamento e disturbo alla percezione visiva.

Art. 70. Targhe professionali

1. Le targhe indicanti professioni ed attività in genere, devono essere collocate lateralmente al manufatto d'ingresso degli edifici, possono avere una sporgenza massima di centimetri 3 e non possono superare la dimensione massima di mq. 0,50.

2. Nel caso di ubicazioni di più targhe, queste vanno collocate in appositi porta-targhe multiple da installare in prossimità dell'ingresso principale dell'edificio.

3. Non sono consentite targhe con illuminazione propria possono essere illuminate con luce indiretta dall'alto verso il basso, con l'osservanza degli orari previsti per le insegne.

Art. 71. Tende e suolo pubblico

1. Per tenda si intende un manufatto costituito in qualsiasi materiale (tessuto naturale o sintetico), non rigido, e supportato da una struttura vincolata alla facciata di un edificio, al di sopra di vetrine o porte di accesso, aggettante sul suolo e con la funzione di riparare dal sole.

2. Le tende aggettanti sul suolo pubblico possono essere installate, previa autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, secondo i seguenti criteri:

a) possono essere fisse o retrattili e devono essere prive di sostegni verticali fissati al suolo;

b) possono essere verticali tra le colonne dei portici o nei vani delle arcate, purché vi sia omogeneità di materiale forma e colore e vi siano meccanismi per l'innalzamento;

c) le tende aggettanti al piano terreno di fabbricati sono ammesse solo sulle strade provviste di marciapiedi; in tal caso l'aggetto deve essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno **cm 50**;

d) nelle strade prive di marciapiedi, purché all'interno di zone dichiarate pedonali, sono ammesse tende che siano in condizione di essere ritratte nel caso di passaggio di mezzi autorizzati o di soccorso;

e) il margine inferiore della struttura e della tenda (comprese le frange o le appendici) non può avere altezza inferiore a m 2,20;

f) nel centro storico, nei nuclei antichi e sugli edifici vincolati, la posizione, il colore ed i materiali devono essere concordati con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e in caso di edifici vincolati, con la Soprintendenza per i Beni Architettonici.

g) Non è consentita l'illuminazione delle tende.

CAPO III - MORFOLOGIA URBANA

Art. 72. Toponomastica e segnaletica

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
 - le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - i cartelli per segnalazioni stradali;
 - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc...;
 - i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - i cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
 - le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati, non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per la circolazione veicolare e pedonale.
4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o degli indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al competente ufficio comunale o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
5. La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati interessati.
6. Nel caso di applicazione degli indicatori di cui al presente articolo sul fronte di immobili soggette a tutela, dovranno essere osservate le prescrizioni dettate dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 73. Numeri civici

1. L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni, da apporsi a cura e a spese dei proprietari degli edifici, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve, in particolare, essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario, a cui è fatto altresì obbligo di ripristinare il numero civico qualora questo sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a cura e spese del proprietario dell'edificio.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione Comunale, entro il termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli.
5. Qualora la numerazione civica non fosse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione Comunale, addebitandone le spese al proprietario.
6. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato, idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

Art. 74. Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo

1. Le strutture e le infrastrutture per gli impianti tecnologici di interesse collettivo quali cabine elettriche di trasformazione, cabine per telecomunicazioni, attrezzature di servizio degli impianti di comunicazioni radio-televisive, attrezzature di servizio ai sistemi di distribuzione dei combustibili energetici, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e adottare disegno e finiture coerenti con le caratterizzazioni edilizie prevalenti nel contesto urbano di riferimento.

2. Tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati interrati; in caso di realizzazione fuori terra, devono essere osservate le prescrizioni inerenti le distanze dai confini e dalle costruzioni di cui al Capo I del presente Titolo.

3. Al fine di garantire il corretto inserimento urbano e di determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- rivestimento delle pareti esterne con intonaco nella colorazione da scegliersi con riferimento alle tinte presenti negli edifici circostanti e, in caso di assenza di effetti cromatici prevalenti, nella gamma delle terre naturali. Non è ritenuto congruo l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere, i colori accesi e gli intonaci trattati a disegni vistosi;
- porte in vetroresina colorata o in lamiera zincata verniciata con colorazione da scegliersi con riferimento alle tinte presenti negli edifici circostanti;
- per manufatti ricadenti in ambiti classificati dal PGT. Come zone A- centri storici o NAF, coperture con coppi o altre tegole in cotto.

4. Nel caso di realizzazione di tali manufatti su spazi pubblici o di uso pubblico, al fine di minimizzare l'impatto visivo, l'Amministrazione Comunale può prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti vegetali da attuarsi a cura e spese dell'Ente proprietario delle strutture e delle infrastrutture.

Art. 75. Chioschi, edicole, cabine telefoniche

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

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

3. Chioschi, cabine telefoniche, edicole e pensiline, realizzate da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso (D.I.A., Permesso di Costruire).

Art. 76. Strade private

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

2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:

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

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

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative, devono avere larghezza minima di metri 4,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

4. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa, devono avere larghezza minima di metri 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 6,75. Sono consentite larghezze minime di metri 2,50 in caso di comprovata impossibilità tecnica di realizzazione.

5. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di metri 4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di metri 5,50 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a metri 10,00; se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia dei veicoli.

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

7. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesaggistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Art. 77. Marciapiedi e passaggi pedonali

8. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi ovvero di passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

9. Per quanto attiene alle caratteristiche tecniche è fatto, inoltre, rinvio alle disposizioni di cui al decreto ministeriale 30 novembre 1999 n. 557, al decreto ministeriale 5 novembre 2001, al regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 e al Piano Urbano del Traffico.

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

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

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

Art. 78. Percorsi ciclabili

1. Le piste ciclabili dovranno essere realizzate conformemente a quanto indicato nel documento di Piano dei Percorsi Ciclabili della Provincia di Brescia, gruppo B, e nel "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale".

2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di metri 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di metri 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale
4. Lungo i percorsi ciclabili dovrà essere prevista idonea segnaletica orizzontale e verticale, atta a garantire la visibilità, la fruizione e la circolazione in sicurezza.
5. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto ministeriale 30 novembre 1999, n. 557.
6. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza e di esigenze paesaggistico-ambientali, sono ammesse deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinatamente alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Art. 79. Recinzioni e muri di cinta

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.
3. Sulle recinzioni è vietato applicare oggetti che creino pericolo, quali ad esempio, filo spinato o cocci di vetro.
4. L'Amministrazione Comunale può dettare prescrizioni al fine di garantire la sicurezza e la visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il decoro ambientale.
5. Le recinzioni tra le proprietà private confinanti possono essere realizzate:
 - con muro pieno;
 - con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate, inferriate o siepi;
 - con reti e siepi;
 - con pali infissi al suolo e rete di protezione.
6. Per quanto possibile, le recinzioni devono uniformarsi per dimensioni e materiali a quelle dei lotti adiacenti, al fine di mantenere l'unità compositiva.
7. Il Responsabile del Procedimento, sentita la commissione paesistica può dettare prescrizioni sulla tipologia di materiali da adottare per la realizzazione delle recinzioni al fine di garantire il migliore inserimento paesistico.
8. Fatte salve le tutele previste dal codice civile, il piano naturale di campagna potrà essere modificato al fine di renderlo maggiormente orizzontale, realizzando riporti non superiori a m. 2,00
9. L'altezza delle recinzioni fra le proprietà private confinanti, misurata a partire dalla quota naturale del terreno da recintare, non deve essere superiore a metri 2,50 di cui massimo metri 1,00 di materiale opaco. In caso di recinzioni tra fondi aventi quote diverse, le altezze sono misurate con riferimento al lotto con la quota più elevata, con l'osservanza delle prescrizioni di cui al comma 10.
10. Nel caso di fondi posti a quote diverse, l'altezza delle recinzioni di confine con il terreno posto a quota superiore, realizzate con muro pieno, non potranno superare i **metri 2,00**; in caso di recinzione del terreno posto a livello superiore, queste potranno essere realizzate con muretto o cordolo di altezza non superiore a 50 centimetri sovrastato da reti, cancellate, inferriate o siepi di altezza non superiore a 1,20 metri. (vedi immagine 1)

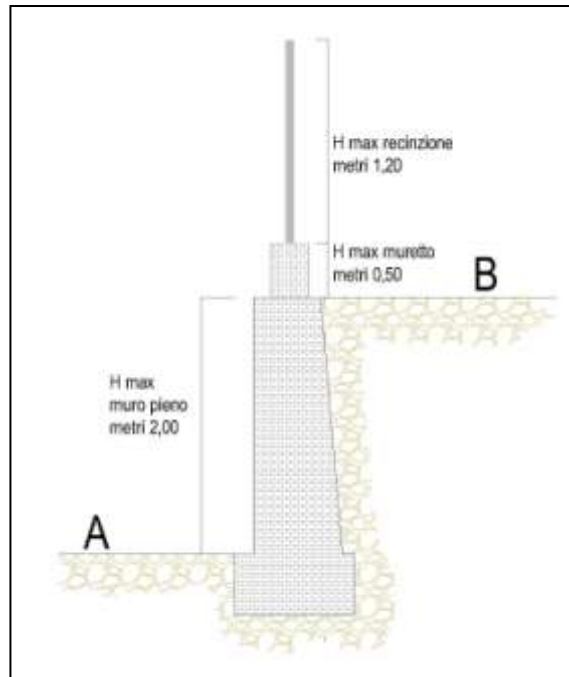


immagine 1

11. Eventuali maggiori altezze, in ogni caso non superiori a metri 3,00 sono ammesse previo accordo fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrato con assenso degli stessi mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari.

12. Nelle aree agricole ricadenti in territori qualificati dal PGT come sistema delle aree agricole e sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono ammesse unicamente recinzioni in siepe o con pali infissi al suolo e rete di protezione, senza muretto o cordolo, salvo che per le recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici realizzati per la conduzione del fondo agricolo, per le quali sono ammesse le recinzioni di cui ai commi precedenti.

13. Le recinzioni in fregio alle strade o verso spazi pubblici non devono superare l'altezza di metri 2,50 e possono essere realizzate:

- con muretto o cordolo, avente altezza massima pari a metri 1,00, sovrastato da cancellate o inferriate con maglia aperta;
- con reti e siepi.

14. L'altezza delle recinzioni in fregio alle strade o verso spazi pubblici, misurata a partire dalla quota del piano stradale antistante, considerato al lordo del marciapiede o, in caso di assenza, dalla quota stradale aumentata di **metri 0,15**, ovvero dalla quota naturale del terreno in caso di altri spazi pubblici confinanti, non deve essere superiore a **metri 2,50** di cui i **1,00 mt** di superficie opaca.

15. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, aventi altezza di in ogni gradone non superiore a metri **1,00** che dovranno raccordarsi con i manufatti esistenti. I gradoni potranno essere sovrastati da reti, cancellate, inferriate o siepi di altezza non superiore a **1,00** metri.

16. Negli ambiti del centro storico o degli edifici storici anche al di fuori del perimetro del centro storico, sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio. La valutazione relativa viene effettuata dal responsabile del procedimento il quale, nei termini potrà richiedere il parere del Ufficio Tecnico Comunale o della Commissione Edilizia.

17. Le recinzioni esistenti realizzate con tipologie e materiali ritenuti caratteristici e significativi del luogo, quali ad esempio quelle realizzate in ciottoli nei nuclei di antica formazione o nelle zone agricole, dovranno essere mantenute, oppure in caso di demolizione la ricostruzione dovrà essere fedele nelle dimensioni e nelle tipologie.
18. In caso di muri di cui al comma 17 è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente.
19. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno della proprietà.
20. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili devono conformarsi alle larghezze per questi stabilite.
21. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula, devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
22. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite nel contesto della struttura.
23. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale per almeno **m 4,50** (metri quattrovirgolacinquanta). Nel caso di cancelli dotati di apertura automatizzata, l'arretramento potrà essere ridotto fino a **metri 2,00** e l'eventuale recinzione deve essere raccordata con smussi a 45°. Per accessi carrai al servizio di edifici artigianali e/o commerciali possono essere imposti arretramenti maggiori.
24. Gli strumenti urbanistici attuativi ed i progetti di opere pubbliche, debbono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni della norma generale sulle recinzioni;
25. E' consentita la realizzazione e l'inserimento nelle recinzioni di pensiline a protezione degli ingressi pedonali, dei vani contatori, di vani per il contenimento delle immondizie, eccetera, a condizione che gli stessi siano adeguatamente integrati nella tipologia e nelle dimensioni della recinzione e che non sporgano sulla pubblica via.
26. Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Art. 80. Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili, può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a metri **3,00** e non superiore a metri **6,00**, elevabili fino a metri **10,00** per l'accesso a complessi ed impianti produttivi di beni e servizi.
4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico, deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di metri **8,00** dalle intersezioni.
5. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, ovvero per ragione di sicurezza, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Art. 81. Rampe

1. Ferme restando le disposizioni in materia d'igiene, di sicurezza e di eliminazione delle barriere architettoniche, le rampe destinate al transito di veicoli devono essere realizzate con idonea pendenza, non superiore al 25%, pavimentate con materiale antiscivolo, ed aventi carreggiata con dimensioni minime pari a metri 4,50, riducibile, se collegano autorimesse fino a 10 autovetture, a metri 3,50. Le dimensioni minime di cui sopra, sono ulteriormente riducibili a metri 2,50 in caso di rampe che collegano autorimesse di pertinenza di edifici mono o bifamiliari.
2. Tra l'inizio della rampa e l'accesso allo spazio pubblico o altro spazio destinato alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, deve essere ricavato idoneo spazio di attesa in piano, della lunghezza minima di metri 4,00.
3. Le rampe che assicurano l'accesso a parcheggi pubblici o privati a rotazione, devono avere pendenza non superiore al 16%, devono avere larghezza minima di metri 6,00 e lo spazio di attesa, in piano e non interrotto da sbarre, cancellate e simili, non deve avere lunghezza minore di metri 8,00.
4. In caso di comprovata impossibilità tecnica alla realizzazione di rampe carrabili, è consentito assicurare l'accesso ai parcheggi privati anche mediante sistemi di elevazione meccanizzata ed automatizzata; in tale caso deve comunque essere realizzato idoneo spazio di attesa in piano prima dell'immissione nello spazio pubblico destinato alla circolazione dei pedoni e dei veicoli.
5. In caso di percorso misto veicolare e pedonale, quest'ultimo deve essere opportunamente separato con cordoli o altre barriere, deve essere scalinato o dentato, e avere larghezza minima di metri 0,80.
6. Le rampe per il passaggio pedonale devono essere agevoli, sicure e, qualora superino dislivelli maggiori di metri 0,50, dotate di adeguata protezione verso il vuoto e di corrimano.
7. L'Amministrazione Comunale, sussistendo comprovata impossibilità tecnica, può consentire deroghe ai requisiti prescritti dai commi precedenti, subordinando l'assenso alla realizzazione d'accorgimenti alternativi ritenuti congrui alle esigenze di sicurezza del traffico.

Art. 82. Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica, a cura e spese dei proprietari, in modo da assicurarne il decoro e la sicurezza.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti e le infrastrutture in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione.
3. L'Amministrazione Comunale, in caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può ordinare l'esecuzione degli opportuni interventi.

Art. 83. Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

5. Fatti salvi accordi fra i proprietari confinanti, debitamente dimostrati con assenso delle proprietà mediante atto trascritto ai Pubblici Registri Immobiliari, non sono ammesse opere di sistemazione che modifichino lo scolo e il deflusso naturale delle acque, arrecando danno e pregiudizio ai fondi contigui e a quelli non contigui.

**CAPO IV - INDIRIZZI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E PER LA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Art. 84. Principi e ambito di applicazione

1. La qualità degli insediamenti urbani e degli elementi dell'architettura, concorrono ad innalzare il livello della qualità della vita e in quanto tali rivestono un interesse pubblico, da promuovere tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale mediante la tutela e il miglioramento del patrimonio architettonico.
2. La centralità del progetto deve essere esplicitata oltre che nelle scelte delle soluzioni architettoniche ed urbanistiche riferite alla cultura locale, anche nel corretto uso dei materiali da costruzione e della loro qualità intrinseca, al fine della coerenza architettonica fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio e gli spazi di pertinenza.
3. Sulla base di questi principi ogni soggetto coinvolto alle diverse fasi di trasformazione del territorio, ciascuno per il proprio ruolo e per la propria competenza, orienta azioni di promozione, diffusione e sensibilizzazione alle culture architettoniche e urbane.
4. Gli indirizzi di cui al presente Capo esprimono specifici criteri generali di guida alla progettazione a cui sono assoggettati, per quanto di merito, tutti gli interventi edilizi da effettuarsi sull'intero territorio comunale. Per motivate esigenze di ordine tecnologico e di ricomposizione tipologica e morfologica degli edifici, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo. In tale caso, alle domande tese all'ottenimento di titoli abilitativi edilizi, deve essere allegata dichiarazione resa dal progettista, con esplicitazione delle motivazioni che sostanziano il discostamento dagli indirizzi e con illustrazione delle soluzioni alternative proposte. Per gli ambiti classificati dal PGT come centri storici e nuclei di antica formazione, edifici di interesse storico di matrice rurale, sono fatti salvi gli indirizzi progettuali di guida tecnica agli interventi esplicitati nell'allegato A delle norme di governo del territorio del piano delle regole.

Art. 85. Fronti, prospetti e facciate

1. Tutte le fronti degli edifici e di ogni altro manufatto devono corrispondere alle esigenze di un corretto ed equilibrato inserimento nel contesto urbano e territoriale circostante.
2. Le aperture in facciata, devono rispondere ad un principio generale di unitarietà e coordinamento, perseguire un equilibrato rapporto fra i pieni e i vuoti, seguire un ordinato criterio compositivo per quanto riguarda posizione, forma, proporzione e allineamento.
3. L'utilizzo dei diversi materiali sulle facciate, deve essere promosso secondo una corretta identificazione progettuale che ne verifichi la fattibilità in relazione agli elementi architettonici del contesto.
4. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, devono essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.
5. Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno, deve essere coerente con l'ordine architettonico dell'edificio stesso, senza interruzioni e discontinuità estranee alla composizione e al disegno della facciata.
6. I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
7. Nella scelta degli intonaci e dei rivestimenti di facciata devono essere utilizzati colori in armonia con quelli degli edifici circostanti e comunque da scegliersi nella gamma delle terre naturali. Non è ritenuto congruo l'utilizzo di colori accesi e di intonaci trattati a disegni vistosi.

8. Nel caso di utilizzo di finiture in cotto faccia a vista o in materiale lapideo devono essere utilizzati materiali aventi caratteristiche proprie della tradizione architettonica locale.

Art. 86. Coperture

1. Nella scelta dei manti di copertura deve essere perseguito l'uso di materiali propri della tradizione locale quali tegole e coppi laterizi; in ogni caso, i colori delle coperture devono armonizzarsi con il contesto urbano e paesistico di riferimento.
2. Nel caso di edifici a cortina, gli sporti di gronda devono essere adeguati, per quanto riguarda sporgenza, inclinazione e profilo altimetrico della linea di gronda, alle coperture degli edifici direttamente confinanti.
3. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere perseguita la rimozione di tutte le strutture precarie in lastre di lamiera, cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde con idonei materiali.

Art. 87. Impianti e canalizzazioni

1. Sia negli interventi di nuova costruzione che negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere perseguita l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche e altri macchinari e apparecchiature tecniche, nei locali al piano terreno o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi senza emergere dal profilo complessivo delle coperture. In caso di comprovata impossibilità tecnica e qualora sia inevitabile l'installazione sulla facciata dell'edificio, deve essere preferita l'installazione sulle facciate secondarie ovvero la loro mimetizzazione con opportune schermature.
2. Le tubazioni e le condutture di impianto per l'alimentazione delle utenze a rete, se in facciata, non devono interferire con l'estetica dell'edificio e con la composizione della stessa. Deve essere comunque perseguito il collocamento delle tubazioni e delle condutture sotto traccia.
3. Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori collocati lungo i prospetti esterni, devono essere racchiusi entro appositi vani muniti di sportello dello stesso colore del rivestimento di facciata o comunque verniciato in tinta coerentemente alla colorazione degli infissi dell'edificio.
4. Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte in genere di grossa sezione devono, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio; in caso di comprovata impossibilità tecnica possono essere collocate su prospetti secondari. E' comunque ammesso il loro rivestimento in rame oppure la loro foderatura in muratura intonacata o altro materiale tinteggiato nello stesso colore del rivestimento della facciata.

CAPO V - REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 88. Servizi fondamentali che devono essere assicurati negli edifici

1. Gli edifici, in rapporto alla loro specifica destinazione e utilizzazione, devono essere dotati degli impianti, delle strutture e degli accorgimenti tecnici idonei ad assicurare:

- la distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue;
- la raccolta e l'allontanamento dei rifiuti solidi;
- il riscaldamento.

Art. 89. Assenza di barriere architettoniche

1. Gli organismi edilizi, le loro parti e le loro pertinenze non devono presentare:

- ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
- ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti ed i sordi.

2. I livelli di prestazione da garantire nei modi e nei termini disposti dalle leggi vigenti in materia, sono articolati in:

ACCESSIBILITÀ, cioè possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'organismo edilizio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia: l'accessibilità consente nell'immediato la totale fruizione dell'organismo edilizio e delle sue unità immobiliari;

VISITABILITÀ, cioè possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi per attività principale e secondaria come il soggiorno o il pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. La visitabilità rappresenta quindi un livello di accessibilità limitato ad una parte dell'organismo edilizio o delle sue unità immobiliari, consentendo le relazioni fondamentali anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;

ADATTABILITÀ, cioè la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito, a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. L'adattabilità rappresenta quindi un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

3. Per quanto non specificatamente disciplinato nel presente articolo si rimanda alla normativa vigente in materia

Art. 90. Caratteristiche dimensionali degli alloggi

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

2. L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera.
3. In considerazione della permanenza delle persone e in relazione agli specifici usi, in ogni alloggio a pianta fissa si distinguono:
 - locali primari: camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - locali accessori: studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc...;
 - locali di servizio: bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc...
4. I locali primari e almeno un bagno, devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.
5. Ogni alloggio deve essere dotato almeno di una camera da letto, di una stanza di soggiorno-pranzo, di un bagno e di una cucina o posto di cottura.
6. In ogni alloggio a pianta fissa deve essere assicurata una superficie utile abitabile per ogni abitante non inferiore a mq. 14,00 per i primi quattro abitanti ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.
7. Nel caso in cui l'alloggio sia realizzato con pianta libera, deve avere una superficie utile abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00 per la prima persona e mq 10,00 per ogni successiva persona e nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Locale d'Igiene. Nel caso di alloggi con pianta libera è comunque obbligatorio realizzare idonea delimitazione fissa per l'isolamento del bagno e del relativo antibagno.
8. Sono comunque fatte salve le superfici minime e utile media indicate dal PGT.

Art. 91. Superfici minime dei locali

1. Le stanze da letto devono avere una superficie utile abitabile minima di mq. 9,00 se per una persona, di mq 14,00 se per due persone; in ogni caso il lato minore del locale non può essere inferiore a metri 2,50.
2. La superficie dell'eventuale cabina-armadio può essere ricompresa nella determinazione della superficie minima di cui sopra, fino alla concorrenza massima del 20% della superficie della stanza da letto cui accede.
3. Il locale soggiorno deve avere una superficie utile abitabile minima di mq. 14,00; nel caso di posto di cottura integrato al locale soggiorno, la superficie minima deve essere aumentata di mq. 3,00.
4. La cucina deve avere superficie utile abitabile minima pari a mq. 8,00, con lato minore non inferiore a metri 1,80.
5. Il bagno costituente il primo servizio, deve avere superficie utile abitabile minima, escluso l'eventuale antibagno, di mq. 4,00 con lato minore non inferiore a m 1,50; gli eventuali ulteriori bagni e servizi igienici dovranno avere superficie utile abitabile minima di mq. 2,00 con lato minore non inferiore a m 1,20.
6. Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni dettate dalla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 92. Altezze minime dei locali

1. L'altezza netta media interna dei locali di abitazione non deve essere inferiore a metri 2,70, riducibile a metri 2,40 per i locali accessori e di servizio.
2. In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non potrà essere inferiore a metri 2,10, ferme restando le disposizioni speciali dettate dalla legge regionale 15 luglio 1996, n. 15 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

Art. 93. Cucine e spazi di cottura

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

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

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

Art. 94. Bagni e servizi igienici

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

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

3. I pavimenti e le pareti perimetrali dei bagni e dei servizi igienici, queste ultime sino ad un'altezza minima di metri 1,80, devono essere piastrellati o in ogni caso, costituiti da materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.

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

Art. 95. Scale

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio, le scale si distinguono in scale primarie e scale secondarie. Le scale primarie sono quelle che collegano più piani con diverse unità immobiliari ovvero costituiscono l'accesso ad una unità immobiliare, nonché le scale di generale uso pubblico. Le scale secondarie sono quelle che collegano fra loro spazi della medesima unità immobiliare.

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

3. Fermo restando quanto previsto da norme speciali, le scale secondarie devono essere agevoli e sicure, dotate di opportuno corrimano e parapetto di protezione verso il vuoto, devono avere larghezza minima di metri 0,80. Le restanti caratteristiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Regolamento Locale d'Igiene.

4. Le scale a chiocciola devono avere diametro minimo di metri 1,40 e pedata minima di metri 0,25, escluse eventuali sovrapposizioni.

5. E' vietata l'apertura di porte ad una distanza, misurata dalla soglia della porta alla prima alzata della scala, inferiore a metri 0,50.
6. Nel caso di scale secondarie (es: cale per l'accesso in soffitta) che collegano spazi senza permanenza continuativa di persone, fermi restando i requisiti di sicurezza previsti dalle norme vigenti in materia, sono ammessi requisiti dimensionali inferiori a quelli previsti dal presente articolo.

Art. 96. Soppalchi

1. L'altezza netta minima interna degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di metri 2,10; almeno la medesima altezza netta minima deve essere garantita tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
2. Affinché possano concorrere alla determinazione della superficie minima degli alloggi, la parte soprastante o sottostante dei soppalchi deve avere, comunque, le altezze minime prescritte dall'articolo 92 del presente Regolamento Edilizio.
3. Il collegamento della superficie soprastante il soppalco deve avvenire con scala avente le caratteristiche minime delle scale secondarie di cui all'articolo 95 del presente Regolamento Edilizio.
4. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale cui accedono. Qualora l'altezza degli spazi sottostanti e soprastanti ai soppalchi sia maggiore di metri 2,40, la superficie dei soppalchi potrà essere pari alla metà di quella del locale su cui prospettano.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Art. 97. Aggetti e parapetti

1. Gli spazi accessibili caratterizzati da affacci o che prevedono dislivelli, con differenze di quote maggiori di metri 0,30, devono essere opportunamente protetti verso il vuoto.
2. I parapetti, i davanzali e le altre strutture di protezione verso il vuoto, devono essere realizzati con materiali che garantiscano la sicurezza e la resistenza agli urti, devono avere altezza non inferiore a metri 1,00, aumentata a metri 1,10 qualora la differenza di quota sia maggiore di metri 3,00 ed essere realizzati in modo da impedire l'arrampicamento.

Art. 97 bis Qualità dell'aria in spazi confinanti

(Integrato a seguito del parere ASL Articolo 121 del RE Comunale Tipo R.L)

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Art. 98. Ventilazione naturale

(Integrato a seguito del parere ASL Articolo 122 del RE Comunale Tipo R.L.)

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
8. Al fine della verifica della aerazione sussidiaria, le parti apribili dei serramenti devono essere misurata in luce architettonica (computata convenzionalmente al lordo dei telai); possono essere computate le porte di accesso alle unità immobiliari, purché dotate di adeguate parti apribili e purché siano a contatto diretto con l'esterno.
9. Ferme restando le specifiche normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e in materia di sicurezza, l'apertura dei serramenti deve essere facilmente attivabile da persona in posizione eretta; l'eventuale comando automatizzato che le attivi, deve essere facilmente manovrabile da persona in posizione seduta.
10. Il requisito del doppio riscontro d'aria può essere derogato, purché vengano adottate idonee soluzioni alternative, nei seguenti casi:
 - negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - per gli alloggi aventi superficie utile abitabile inferiore a mq 40.

Art. 99. Ventilazione attivata

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

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

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

Art. 100. Illuminazione naturale

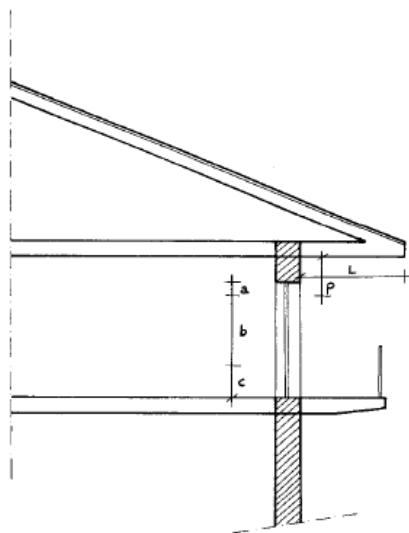
1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da assicurare l'ottimizzazione dell'uso della illuminazione naturale.

2. Tutti i locali primari di abitazione, i locali accessori, nonché i locali ufficio e i locali destinati ad attività produttiva, devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale diurna, nel rispetto delle disposizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

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

4. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie di pavimento utile del locale abitativo, salvo diversa disposizione dettata dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

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



Legenda

L = lunghezza dell'aggetto superiore;

p = proiezione dell'aggetto = $L/2$. Si calcola per **L** maggiore di m. 1,20;

a = superficie finestrata utile per 1/3 agli effetti della aeroilluminazione;

b = superficie utile agli effetti dell'aeroilluminazione;

c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione ($c = m. 0,60$);

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

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

7. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate di cui sopra, sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo; in tale caso, non potranno concorrere in misura maggiore del 30% del requisito minimo dell'illuminazione.

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

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

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

11. In caso d'impossibilità tecnica dimostrata e riconosciuta dal responsabile del Procedimento , è consentito , nel rispetto della specifica disciplina disposta dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, l'utilizzo di parametri e indici indicati nello stesso regolamento

Art. 101. Illuminazione artificiale

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

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

Art. 102. Controllo del soleggiamento

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

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

3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento, nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord. Si intende per affaccio verso nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Art. 103. Cortili

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, i cortili devono avere superficie, misurata alla quota del pavimento dell'unità immobiliare fuori terra avente quota più bassa, non inferiore ad un quarto della somma delle superfici delle fronti reali che insistono sul cortile stesso.

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

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

4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio, in caso di situazioni preesistenti non conformi al requisito di cui al comma precedente, non è consentito porre in essere opere che determinano un peggioramento delle condizioni esistenti, fatti salvi interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Il suolo dei cortili deve essere sistemato in modo da consentire il facile deflusso delle acque meteoriche.
6. Gli sporti e gli aggetti che si affacciano sul cortile, devono essere posti ad un'altezza tale da non costituire ostacolo e pericolo al passaggio delle persone e in ogni caso non inferiore a metri 2,50.
7. Le aree di passaggio pedonale devono essere pavimentate con materiale antiscivolo ed essere realizzate in modo da permettere un'agevole percorribilità.

Art. 104. Cavedi e pozzi luce

1. Fatte salve le prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene in materia di caratteristiche dimensionali e costruttive, è ammessa la realizzazione di cavedi e pozzi luce per l'illuminazione e la ventilazione degli ambienti locali di servizio e bagni. Nei casi di realizzazione di cavedi e pozzi luce aperti in alto, deve essere realizzato idoneo accesso agli stessi per consentire le normali operazioni di pulizia.
2. La pavimentazione deve essere dotata di idonei sistemi per lo smaltimento delle acque meteoriche.
3. I cavedi tecnici, destinati unicamente al passaggio dei condotti degli impianti tecnici dell'edificio, devono essere realizzati con materiali rispondenti alle norme di sicurezza ed essere dotati di adeguato tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Devono, inoltre, avere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati, atti a garantire l'accesso agevole e sicuro del personale addetto alle manutenzioni.

Art. 105. Sotterranei e seminterrati

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono, in ogni caso, essere adibiti a locali primari di abitazione.
2. Qualora siano destinati a spazi accessori e di servizio, devono possedere i seguenti requisiti, secondo la precipua utilizzazione e fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni:
 - altezza, superficie minima utile, aerilluminazione naturale diretta conformi alle prescrizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene;
 - adeguato vespaio aerato;
 - idoneo pavimento;
 - muri perimetrali efficacemente protetti contro l'umidità del terreno;
 - regolamentare scarico delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o analoghi idonei mezzi tecnici;
 - idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.
3. Fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, detti locali possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, cucine per attività ricettive, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali.
4. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al comma 2. I locali sotterranei possono essere destinati agli usi di cui al medesimo comma 2, con esclusione delle attività di cucina. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria.

5. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e previa misurazione della concentrazione di radon.

Art. 106. Vespai, intercapedini e griglie di aerazione

(Integrato a seguito del parere ASL di parte dei commi dell' art. 116 del RE Comunale Tipo R.L)

1. In caso di costruzione di edifici privi di locali cantinati, interrati o seminterrati, e con l'esclusione degli edifici costruiti su pilotis, al fine di assicurare idonea protezione dall'umidità, deve essere realizzato idoneo vespaio aerato avente altezza minima pari a metri 0,50.

2. Allo stesso scopo, dovranno essere realizzate idonee intercapedini aventi larghezza minima pari a metri 0,80, dotate di idonee condutture o canaline per l'allontanamento delle acque, atte a isolare dal terreno i muri perimetrali degli spazi destinati alla permanenza continuativa di persone.

~~3.~~ E' ammessa, in alternativa, l'adozione di altri idonei accorgimenti tecnici e tecnologici che impediscano la risalita dell'umidità per capillarità, per motivate esigenze produttive. ~~previo parere dell'ASL.~~

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

5. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.

6. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm).

7. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

8. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.

9. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

10. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

11. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

12. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

13. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

14. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Art. 107. Gronde e pluviali

1. Nel caso di edifici che si affacciano direttamente sul suolo pubblico, i pluviali non devono disperdere l'acqua sulla sede stradale e comunque non devono sporgere dal muro perimetrale dell'edificio per una profondità maggiore di metri 0,25.
2. E' vietata la realizzazione di pluviali, canaline di scolo di coperture, balconi, logge, terrazze, pensiline recinzioni e simili, con recapito diretto su spazi pubblici e di uso pubblico.

Art. 108. Criteri generali della disciplina degli scarichi

(Integrato a seguito del parere ASL con specifica del sistema duale per la raccolta degli scarichi)

1. La progettazione, la costruzione e la manutenzione delle reti fognarie si effettuano adottando le migliori tecniche disponibili e che comportino costi economicamente ammissibili, tenendo conto, in particolare:
 - a) della portata media, del volume annuo e delle caratteristiche delle acque reflue urbane;
 - b) della prevenzione di eventuali fenomeni di rigurgito che comportino la fuoriuscita delle acque reflue dalle sezioni fognarie;
 - c) della limitazione dell'inquinamento dei ricettori, causato da tracimazioni originate da particolari eventi meteorici.
2. Tutti gli scarichi sono disciplinati in funzione del rispetto degli obiettivi di qualità dei corpi idrici e devono comunque rispettare i valori limite previsti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
3. Ferma restando l'inderogabilità dei valori-limite di emissione di cui decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 gli scarichi di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie sono sottoposti alle norme tecniche, alle prescrizioni regolamentari e ai valori limite adottati dall'Autorità d'ambito competente in base alle caratteristiche dell'impianto, e in modo che sia assicurata la tutela del corpo idrico ricettore nonché il rispetto della disciplina degli scarichi di acque reflue urbane definita ai sensi dell'articolo 101 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
4. Gli scarichi di acque reflue domestiche che recapitano in reti fognarie sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dal soggetto gestore del servizio idrico integrato ed approvati dall'Autorità d'ambito competente.
5. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 3, al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 4, alle disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), e al regolamento emanato dal soggetto gestore del servizio.
6. Nelle nuove costruzioni i sistemi di raccolta delle acque degli scarichi dovranno essere di tipo duale separando le acque nere e acque bianche.

Art. 109. Locali per il deposito dei rifiuti domestici

1. Ferme restando le disposizioni dettate dalle leggi speciali vigenti in materia di rifiuti, la raccolta dei rifiuti domestici dovrà avvenire in conformità ai criteri disposti dal regolamento comunale di nettezza urbana.
2. In tutti gli edifici composti da più di 6 unità immobiliari, deve essere ricavato idoneo locale per il deposito dei rifiuti solidi urbani da realizzare conformemente alle caratteristiche dimensionali prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene e alle seguenti disposizioni:
 - superficie adeguata, tale da permettere ad una persona adulta un agevole lavoro connesso con la raccolta e sistemazione delle immondizie e la movimentazione dei restanti rifiuti

differenziati e comunque aventi dimensione minima di mq 10,00 per immobili fino a 8 unità immobiliari, incrementati di mq 1 per ogni unità immobiliare supplementare.

- altezza minima interna di metri 2,10 e porta metallica a tenuta di larghezza minima di metri 0,90;
- pavimento e pareti con raccordi arrotondati rivestiti con materiali lisci e impermeabili, facilmente lavabili e per un'altezza minima di metri 1,80;
- presenza di una presa d'acqua, con relativa lancia per il lavaggio e di scarichi regolamentari sifonati per l'acqua di lavaggio, il cui recapito dovrà avvenire in pubblica fognatura.

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

Art. 110. Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica

1. Ai sensi della legge regionale 30 aprile 2009, n. 7, in caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione, comportanti la realizzazione di edifici, destinati a residenza, attività terziarie, commerciali e produttive, aventi SIp superiore di mq 800 o aventi più di quattro unità immobiliari, devono essere previsti spazi comuni per il deposito di biciclette in misura non inferiore a due metri quadrati ogni cento metri quadrati di SIp di costruzione .
2. Tali spazi, da ricavarsi all'interno dell'area di pertinenza degli edifici, devono essere facilmente raggiungibili dagli ingressi pedonali o carrabili e dotati di idonei sistemi portabiciclette.

Art. 111. Canne fumarie, canne di aerazione e di esalazione

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione, deve essere dotata di almeno una canna di esalazione e di una canna fumaria; nel caso di presenza di impianti per il riscaldamento autonomo o per la produzione di acqua calda funzionanti con combustibile gassoso o liquido e comunque qualora sia prevista la presenza di apparecchi e impianti di combustione, anche nelle unità a destinazione diversa dalla residenza deve essere prevista idonea canna fumaria.
2. Le canne devono essere progettate e realizzate in modo da impedire il riflusso dell'aria estratta in altri ambienti.
3. Le canne devono essere indipendenti e sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo.
4. I camini, le canne e i condotti di collegamento dovranno essere dimensionati conformemente alle specifiche normative tecniche vigenti in materia.
5. Non è consentita la costruzione di camini lungo i muri perimetrali degli edifici, prospettanti su suolo pubblico o di uso pubblico.
6. Nel caso di edifici costituenti un corpo architettonico unitario dovranno essere installati manufatti uniformi.
7. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
8. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.
9. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

10. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

11. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale, nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

12. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di 1 m dalla falda del tetto e dei parapetti e qualunque altro ostacolo o strutture distante meno di 10 m.

Art. 112. Comfort igrotermico

(Integrato a seguito del parere ASL di parte dei commi dell' art. 127 del RE Comunale Tipo R.L)

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

2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

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

4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.

6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

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

8. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 113. Comfort acustico

(Integrato a seguito del parere ASL di parte dei commi dell' art. 128 del RE Comunale Tipo R.L)

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

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

- rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;

- rumori da calpestio;
- rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- rumorosità provocata da attività contigue.

3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.

4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

6. Dovranno essere osservate, in particolare, le prescrizioni di cui ai decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e 5 maggio 1997, e di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447.

Art. 114. Requisiti di sicurezza delle costruzioni

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

2. Per quanto concerne la resistenza meccanica e la stabilità statica, gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo tale che le azioni cui possono essere sottoposti durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino:

- il crollo dell'intero edificio o di una sua parte;
- deformazioni e fessurazioni di importanza inammissibile;
- danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature, in seguito a deformazione degli elementi portanti;
- danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.

3. Per quanto concerne la sicurezza in caso d'incendio, l'edificio deve essere concepito e costruito in modo che:

- la capacità portante dell'edificio sia garantita per un periodo di tempo determinato;
- la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere siano limitate;
- la propagazione del fuoco ad opere vicine sia limitata;
- gli occupanti possano lasciare l'opera o essere soccorsi altrimenti;
- sia presa in considerazione la sicurezza delle squadre di soccorso.

Art. 115. Requisiti di sicurezza degli impianti

1. Gli impianti a servizio di tutti gli spazi dell'organismo edilizio, devono essere concepiti e realizzati in modo tale da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori, oltre a dover rispondere ad esigenze di fruibilità.

2. Nel caso di installazione, trasformazione e ampliamento di impianti, devono essere osservate le norme di cui alla Parte II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

3. Gli impianti devono essere progettati e realizzati a regola d'arte, secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente Italiano di Unificazione (UNI) e del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI), nonché nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione tecnica vigente in materia, utilizzando materiali certificati.

Art. 116. Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione

1. Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in modo da non provocare:
 - a) sviluppo di gas tossici;
 - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
 - c) emissione di radiazioni pericolose;
 - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
 - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
 - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
2. I materiali di costruzione degli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, anche galleggianti, controsoffitti, porte, ecc...) e gli impianti di fornitura dei servizi, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche, ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua.
3. In particolare per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc...) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.
4. In caso di interventi su edifici e strutture con presenza di materiali contenenti amianto, devono trovare applicazione le procedure e le modalità esecutive prescritte dalla legge 27 marzo 1992 n. 257 e dalla legge regionale 29 settembre 2003 n. 17 per il risanamento, la bonifica e lo smaltimento dell'amianto.
5. Deve essere, comunque, segnalato l'impiego di fibre minerali ed individuata la localizzazione, al fine di consentire la messa in opera di opportune azioni di salvaguardia e bonifica in un eventuale successivo intervento edilizio.

Art. 116 bis Prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon

(Integrato a seguito del parere ASL con il Decreto regionale "DDG 12678 del 21.12.2011)

1. Gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria), di ambienti destinati in qualsiasi modo alla permanenza continuativa di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzioni tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.
2. 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 al gas radon in ambienti indoor" ed eventuali s.m.i., che diventa parte integrante e sostanziale della presente norma.
3. Per garantire il rispetto dei limiti riportati è necessario adottare alcuni accorgimenti costruttivi, che possono variare in funzione delle caratteristiche morfologiche e litologiche del sito, nonché dalla tipologia di edificio e dalle specifiche esigenze degli occupanti. Gli accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro, sono:
 - ventilazione naturale tramite formazione di vespaio aerato posto tra la quota del piano più basso e le fondazioni, con una altezza minima di aerazione di cm. 40 e sfogo oltre il tetto attraverso camini di ventilazione a tenuta stagna;
 - ventilazione meccanica controllata (VMC) con l'installazione di un sistema centrale o locale di ventilazione forzata; depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;

- drenaggio delle fondazioni a mezzo di materiale sciolto inerte e condotti forati per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno; posizionamento di apposite guaine antiradon;

- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni, ovvero distribuzione degli stessi all'esterno della massa muraria dell'edificio ovvero in intercapedini, ecc.

4. La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle “tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al capo 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di presentazione del progetto e in fase di richiesta di agibilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

CAPO VI - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 117. Inizio dei lavori

1. Nei titoli abilitativi edilizi sono indicati i termini temporali per l'inizio dei lavori.
2. Il termine temporale per l'inizio dei lavori per qualsiasi intervento, non può essere superiore ad un anno, determinato a partire dalla data di notifica o ricezione della lettera di emissione del provvedimento emissione del permesso di costruire, ovvero dallo scadere del trentesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Il committente o il responsabile dei lavori prima dell'inizio dei lavori edili devono effettuare la notifica preliminare agli enti competenti ai sensi dell'art.11 del D.L 81/2008 e s.m.i
4. L'intestatario del titolo abilitativo edilizio, deve comunicare per iscritto al competente ufficio comunale la data dell'inizio dei lavori, entro il terzo giorno lavorativo dall'effettivo inizio.
5. La comunicazione, controfirmata dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi, deve contenere:
 - gli estremi del titolo abilitativo edilizio cui i lavori si riferiscono;
 - le generalità, la residenza, e il numero di codice fiscale del titolare, ovvero in caso di soggetto diverso da persona fisica, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA;
 - le generalità delle imprese esecutrici dei lavori, le generalità del legale rappresentante, la denominazione e la ragione sociale, la sede legale, il numero di partita IVA, il numero di iscrizione alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura;
 - una dichiarazione resa dalle imprese esecutrici in merito all'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
 - un certificato di regolarità contributiva delle imprese esecutrici . Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva;
 - le generalità del responsabile del cantiere.
6. L'inizio dei lavori si manifesta con l'avvio delle fasi di attività edilizia, in relazione alla dimensione e natura dei lavori, che dimostrino l'effettiva volontà di dare corso all'esecuzione dell'intervento edilizio; non sono idonee a costituire inizio dei lavori, opere meramente preparatorie di allestimento del cantiere edile.
7. L'infruttuoso decorrere del termine temporale per l'inizio dei lavori, così come eventualmente prorogato, comporta la decadenza di diritto del relativo titolo abilitativo edilizio.

Art. 118. Richiesta e determinazione dei punti fissi

1. Prima dell'esecuzione di interventi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, interessanti superfici di pertinenza dell'intervento confinante con proprietà pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, siano esse esistenti o previste da strumenti urbanistici vigenti, l'intestatario del permesso di costruire, deve richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione per la determinazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici.
2. A tale fine, l'interessato deve provvedere alla identificazione mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da realizzare.

3. La ricognizione da parte di personale del competente ufficio comunale deve avvenire entro venti giorni lavorativi dalla data di presentazione della relativa domanda.
4. Al termine delle operazioni di ricognizione, deve essere redatto verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi, nel quale devono essere identificati la linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, la quota altimetrica di riferimento del piano di campagna, la delimitazione del perimetro della costruzione e gli elementi metrici indispensabili alla corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.
5. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.
6. Nei casi di interventi edilizi di nuova edificazione o di interventi tesi alla realizzazione di recinzioni, oggetto di denuncia di inizio attività, il progettista che ha asseverato l'intervento ovvero un tecnico abilitato, successivamente al concretizzarsi delle condizioni di efficacia della denuncia e prima dell'effettivo inizio delle opere, deve provvedere alla identificazione, mediante picchettatura o altra idonea segnalazione, della linea di confine con gli spazi pubblici o di uso pubblico, della quota di riferimento del piano di campagna, del perimetro della costruzione e degli elementi metrici indispensabili per la corretta individuazione della dislocazione della stessa sul terreno.
7. Delle operazioni di cui sopra, deve essere redatto idoneo verbale controfirmato dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi; il verbale deve essere trasmesso all'Amministrazione Comunale prima dell'effettivo inizio dei lavori.
8. La picchettatura o altra segnalazione idonea, dovrà essere mantenuta permanentemente visibile per tutta la durata del cantiere edile e comunque fino a trenta giorni successivi alla data di dichiarazione di fine lavori.

Art. 119. Visite ispettive

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

Art. 120. Sicurezza e disciplina generale dei cantieri edili

1. Ferme restando le disposizioni in materia di qualificazione delle imprese di cui al Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e al d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, tutti i lavori edili disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, devono essere realizzati da personale qualificato e in possesso dei requisiti e delle idoneità tecnico-professionali previsti dalle leggi di settore.
2. In fase di realizzazione e conduzione dei cantieri edili, devono essere adottate tutte le necessarie misure per garantire la sicurezza e la incolumità dei lavoratori, per prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità, per evitare danni all'ambiente e per attenuare le molestie a terzi.
3. In particolare, devono essere osservate le disposizioni specifiche previste dal Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 relative alle misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori nei cantieri temporanei o mobili, sia nella fase di progettazione dell'opera che durante l'esecuzione dei lavori edili o di ingegneria civile. I committenti, i responsabili dei lavori, il coordinatore in materia di sicurezza e gli altri soggetti individuati dalla norme vigenti in materia, ognuno per parte di competenza provvedono:
 - a) al mantenimento del cantiere in condizioni ordinate e di soddisfacente salubrità;

- b) alla scelta dell'ubicazione di posti di lavoro tenendo conto delle condizioni di accesso a tali posti, definendo vie o zone di spostamento o di circolazione;
 - c) alle condizioni di movimentazione dei vari materiali;
 - d) alla manutenzione, al controllo prima dell'entrata in servizio e il controllo periodico degli apprestamenti, delle attrezzature di lavoro degli impianti e dei dispositivi al fine di eliminare i difetti che possono pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori;
 - e) alla delimitazione e all'allestimento delle zone di stoccaggio e di deposito dei vari materiali, in particolare quando si tratta di materie e di sostanze pericolose;
 - f) all'adeguamento, in funzione dell'evoluzione del cantiere, della durata effettiva da attribuire ai vari tipi di lavoro o fasi di lavoro;
 - g) la cooperazione e il coordinamento tra datori di lavoro e lavoratori autonomi;
 - h) le interazioni con le attività che avvengono sul luogo, all'interno o in prossimità del cantiere.
4. Devono essere altresì adottati tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e a evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
5. In relazione all'entità del cantiere, alla durata prevista delle lavorazioni, all'organizzazione temporale e spaziale dei lavori, nei cantieri devono essere realizzati idonei servizi igienici, con scarichi conformi alla normativa vigente e adeguata fornitura di acqua potabile, dotati di docce e spogliatoi a disposizione dei lavoratori e in numero adeguato agli addetti. Dovrà essere altresì realizzato idoneo spazio per le operazioni di pronto intervento di primo soccorso in caso d'infortunio.
6. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di alloggi temporanei per i lavoratori e per il personale di custodia, di strutture da destinare a spazio mensa o per uffici - vendite, dovranno essere assicurati i requisiti di abitabilità prescritti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
7. Nei cantieri edili devono essere mantenuti a disposizione dei funzionari comunali e delle Autorità competenti, i tipi progettuali relativi all'intervento in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione, o copia degli stessi; in caso di interventi oggetto di denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, dovranno essere tenuti a disposizione copia della denuncia o segnalazione debitamente corredata dall'asseverazione da parte del progettista e degli elaborati allegati alla stessa, riportanti gli estremi della data di presentazione al protocollo comunale.
8. Il legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori deve essere presente in cantiere o vi deve assicurare la presenza permanente di idonea persona che lo rappresenti quale responsabile del cantiere. Le generalità del responsabile del cantiere devono essere comunicate all'Amministrazione Comunale contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.
9. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie alla garanzia della sicurezza, alla tutela dell'ambiente e dell'igiene, al rispetto del decoro.
10. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di ampliamento degli edifici, devono essere messe in atto tutte le misure idonee atte a tutelare gli eventuali occupanti delle porzioni di edificio non interessate dai lavori edili; dovranno altresì essere posti in essere tutti gli accorgimenti tecnici al fine di minimizzare i disagi e al fine di consentire l'accesso all'edificio e alle unità immobiliari non interessate dall'intervento e, per quanto possibile, l'uso delle parti comuni.
11. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione al suolo o sui piani di lavoro, devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad impedire l'insorgere di pericolo per i lavoratori e per la pubblica incolumità.
12. Nei cantieri edili nei quali siano in corso interventi edilizi disciplinati dal presente Regolamento Edilizio, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile avente dimensioni minime di metri 0,50 di altezza e di metri 1,00 di larghezza, con l'indicazione degli estremi del titolo abilitativo edilizio, delle generalità del titolare dello stesso, del direttore dei lavori, dell'impresa assuntrice dei lavori e del responsabile del cantiere.

13. Sono esentati dall'obbligo di cui al comma precedente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria.

14. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e dei diritti comunali.

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

16. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Art. 121. Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Al fine di prevenire i rischi di infortunio sul lavoro a seguito di cadute nell'alto nei cantieri temporanei o mobili di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81, il presente articolo detta norme di prevenzione, anche in attuazione del decreto n. 119 del 14 gennaio 2009 del Direttore Generale della Direzione Sanità della regione Lombardia.

2. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc...) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento strutturale della copertura.

3. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

4. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:

- l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ metri e altezza di $\geq 1,20$ metri. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali;
- l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a $0,50$ mq;
- l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie $\geq 0,50$ mq;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ metri; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a $0,65$ metri nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ metri.

5. l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

6. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista o dal direttore dei lavori. La disposizione di cui al presente comma non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

7. Per gli edifici per i quali non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni, dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- L'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura;
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati del fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente.

8. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio. Questi dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalle relative norme UNI EN e norme EN vigenti.

9. Le soluzioni adottate devono essere evidenziate nella documentazione tecnica a corredo delle domande tese all'ottenimento di permesso di costruire, nonché delle segnalazioni certificate di inizio attività e delle denunce di inizio attività.

10. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale.

11. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestate sarà cura del progettista indicare negli elaborati di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

12. In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale. Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.

13. Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista o dal direttore dei lavori redigere un documento analogo con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza. Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

Art. 122. Recinzioni provvisorie per il cantiere e strutture provvisionali

1. I cantieri edili devono essere opportunamente delimitati e isolati con idonei accorgimenti tecnici protettivi, atti a salvaguardare la pubblica incolumità, ad assicurare la tutela e la salute della popolazione e a permettere il pubblico transito e l'accesso agli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti con l'area impegnata dai lavori edili.
2. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, interessanti fabbricati insistenti o confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, possono effettuarsi solo previa realizzazione di recinzione chiusa dei fabbricati stessi o previa l'adozione di analoghe misure protettive atte a garantire la pubblica incolumità.
3. Le disposizioni del precedente comma non si applicano in caso d'interventi edili di modesta entità la cui durata sia inferiore a cinque giorni continuativi, purché siano opportunamente vigilati e segnalati e a condizione che siano poste in essere idonee misure protettive per evitare ogni possibile pericolo e inconveniente.
4. L'autorizzazione alla realizzazione delle recinzioni provvisorie di cantiere e alla posa di strutture provvisionali di cantiere, si considera compresa nel titolo abilitativo edilizio cui il cantiere si riferisce.
5. E' obbligo del committente, del direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi, acquisire, preventivamente alla realizzazione delle recinzioni, il benestare e il nulla - osta da parte degli Enti esercenti le condutture e i cavi, aerei e sotterranei, eventualmente presenti nell'area di cantiere. Qualora la recinzione racchiuda manufatti attinenti a servizi pubblici, deve essere sempre consentito pronto e libero accesso al personale degli Enti esercenti tali pubblici servizi.
6. Il committente, qualora le opere di predisposizione del cantiere presuppongano l'occupazione temporanea di spazi pubblici deve preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione da parte della competente Autorità.
7. Le recinzioni provvisorie di cantiere devono essere realizzate con idonei materiali, devono avere aspetto decoroso, altezza minima pari a metri 2,00 e risultare non trasparenti.
8. Le porte o i cancelli ricavate nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno dell'area di cantiere, devono essere realizzate in modo da impedire l'accidentale interferenza con gli spazi pubblici o di uso pubblico confinanti e devono essere mantenute chiuse dopo l'orario di lavoro e comunque quando i lavori non sono in corso.
9. Gli angoli delle recinzioni o di altre strutture provvisionali di cantiere sporgenti verso il suolo pubblico, devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con idonea vernice riflettente e devono essere muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole e comunque secondo l'orario della pubblica illuminazione.
10. La recinzione deve essere corredata, ove necessario, da regolamentare segnaletica stradale e da integrazione di illuminazione stradale, secondo le disposizioni impartite dalla competente Polizia Locale e a cura e spese del committente dei lavori.
11. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie di cantiere prospettanti verso spazi pubblici, per il servizio delle pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso nessun corrispettivo.
12. Tutte le strutture provvisionali presenti nei cantieri edili (ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di idonee protezioni atte a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; devono altresì essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
13. Le fronti dei ponti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere adeguatamente chiuse con teli di rivestimento, stuoie, graticci, reticolati o altro mezzo idoneo per impedire la diffusione delle polveri e atto ad assicurare difesa e trattenuta contro i rischi di cadute accidentali di materiali.
14. Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi e i macchinari per il sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti del relativo certificato di collaudo rilasciato dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge vigente in materia.

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

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

17. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio al Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Art. 123. Sistemazione e bonifica delle aree edificabili

(Integrato a seguito del parere ASL di parte dei commi dell' art. 123 del RE Comunale Tipo R.L)

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

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.

5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.

7. È comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.

10. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm).

11. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.

12. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

13. L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

14. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

15. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.

16. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.

17. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.

18. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

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

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

21. Gli interventi di sistemazione di aree abbandonate o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento e dovrà essere acquisito il benessere dell'ente competente in materia di protezione ambientale.

Art. 124. Scavi

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

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

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

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

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

6. Fermi restando gli adempimenti previsti dalla norme vigenti in materia di rifiuti e di gestione delle terre e rocce da scavo, per ogni intervento di scavo che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato al competente ufficio comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.

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

8. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
9. Nei casi di scavi che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
10. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta di scavi sono, in ogni caso, soggetti al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Art. 125. Demolizioni

1. In tutti i cantieri in cui si proceda ad interventi di demolizione a mezzo di pale o altri macchinari a braccio meccanico, ovvero a mezzo di esplosivi, dovranno trovare applicazione tutte le cautele atte a impedire l'insorgere di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.
2. Nei cantieri dove si procede all'effettuazione di demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti dalle stesse, vengano fatti scendere al suolo a mezzo di apposite trombe o recipienti e comunque previa bagnatura allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri; l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'adozione di speciali accorgimenti allo scopo di evitare l'eccessiva polverosità.
3. Nei casi di demolizioni di edifici facenti parte di cortine edilizie o comunque a cui siano addossati altri fabbricati o strutture, devono essere adottate tutte le cautele in modo da non comprometterne la sicurezza. Analogamente, in caso di demolizioni parziali, deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della parte residua della costruzione.
4. Le demolizioni interessanti luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico - sanitarie, devono essere precedute da adeguati interventi di risanamento.
5. I materiali risultanti alle demolizioni non devono essere accatastati sul suolo pubblico; qualora si rendesse necessario per le particolari condizioni di lavoro o in ragione della natura delle opere, occupare temporaneamente spazi pubblici per il momentaneo accatastamento dei materiali di risulta, il committente dovrà preventivamente ottenere l'apposita Autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico. In tali casi, dovranno essere adottate tutte le cautele per impedire l'insorgere di pericoli per la pubblica incolumità e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto del decoro.
6. Fermi restando gli adempimenti previsti dalla norme vigenti in materia di rifiuti, per ogni intervento di demolizione che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, deve essere comunicato al competente ufficio comunale, l'idoneo recapito in cui si intende conferire tale materiale.
7. Nelle operazioni di trasporto deve evitarsi ogni imbrattamento del suolo pubblico; in caso di eventuali disperdimenti di materiali lungo il percorso verso il recapito autorizzato, la pulizia delle strade è a cura e spese dell'impresa assuntrice dei lavori e dovrà essere effettuata immediatamente.
8. E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, ordinare l'adozione di idonei accorgimenti tecnici al fine di evitare l'imbrattamento del suolo pubblico.
9. Nei casi di demolizioni che comportino pregiudizio delle condizioni di sicurezza del traffico a causa del rilevante numero di trasporti necessari all'allontanamento dei materiali di risulta, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere particolari orari e percorsi per l'effettuazione di detti trasporti.
10. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo dei materiali di risulta delle demolizioni sono, in ogni caso, soggetti al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di rifiuti e alle prescrizioni di carattere igienico-sanitario.

Art. 126. Cautele per ritrovamenti di beni culturali

11. I ritrovamenti di cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, devono essere immediatamente, e comunque entro ventiquattro ore, denunciati alla competente Soprintendenza o all'Amministrazione Comunale ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza nei modi e nei termini disciplinati dall'articolo 90 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 127. Manomissione del suolo pubblico

1. La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita Autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

2. Chiunque, soggetti privati o Enti erogatori di pubblici servizi, intenda eseguire interventi che comportano la manomissione del suolo pubblico, fatte salve le norme che regolamentano l'occupazione di suolo pubblico, deve presentare idonea domanda al competente ufficio comunale.

3. La domanda, redatta in carta legale, deve contenere:

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

4. La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

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

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

6. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente. In tali casi, entro tre giorni lavorativi l'interessato dovrà, comunque provvedere alla regolarizzazione dell'intervento urgente, nei modi e nei termini prescritti dai commi precedenti.

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

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

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

10. In caso di esito positivo della verifica, la garanzia prestata sarà rilasciata nei successivi trenta giorni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Il soggetto titolare dell'Autorizzazione è responsabile di qualsiasi danno prodotto a persone, animali o cose, provocato nel corso dei lavori. Il soggetto titolare dell'Autorizzazione è, in particolare, responsabile di eventuali danni prodotti a tubazioni, cavi, condutture, vegetazione, aiuole, chiusini, saracinesche, caditoie, cordoli, e a eventuali altri manufatti, di proprietà pubblica o privata.

Art. 128. Disciplina d'uso del sottosuolo

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

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

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;

- conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi dell'occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
 5. Per quanto non precisato nel presente articolo è fatto richiamo e rinvio alle disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS).

Art. 129. Allacciamenti ai pubblici servizi in rete

1. L'allacciamento ai pubblici servizi in rete, deve essere debitamente autorizzato dagli Enti esercenti tali servizi. L'allacciamento alla rete fognaria deve essere autorizzato dall'Ente gestore preventivamente al rilascio del permesso di costruire o preventivamente alla presentazione della denuncia di inizio dell'attività, della segnalazione certificata di inizio dell'attività o di altro titolo abilitativo edilizio previsto dall'ordinamento vigente.
2. L'Amministrazione Comunale, in ragione di esigenze tecnologiche e di armonizzazione con le opere pubbliche esistenti o in corso di esecuzione, può prescrivere, in accordo con l'Ente gestore, i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura e dettare le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

Art. 130. Ultimazione dei lavori

1. Nei titoli abilitativi edilizi sono indicati i termini temporali per l'ultimazione dei lavori.
2. Il termine temporale per l'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, determinato a partire dalla data di inizio dei lavori.
3. L'intestatario di titolo abilitativo edilizio, deve comunicare per iscritto al competente ufficio comunale la data dell'ultimazione dei lavori, entro il terzo giorno lavorativo dall'effettiva conclusione.
4. La comunicazione, redatta sugli appositi moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, deve essere controfirmata dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dall'impresa assuntrice degli stessi.
5. L'ultimazione dei lavori si concretizza, in relazione alla dimensione e natura dei lavori edili, con il raggiungimento dei requisiti di agibilità del fabbricato oggetto dell'intervento edilizio.
6. In caso di mancata ultimazione dei lavori alla scadenza del termine temporale di efficacia del titolo abilitativo edilizio, così come eventualmente prorogato, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita; l'esecuzione delle opere residue è subordinata all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo edilizio, commisurato all'entità dei lavori ancora da effettuare.

TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 131. Interventi urgenti

1. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo edilizio, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori.
2. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori al competente ufficio comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso.
3. Entro trenta giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente domanda tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

Art. 132. Interventi per manufatti provvisori

1. Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni possono essere realizzate, ai sensi dell'articolo 6 del D:P.R. 6 giugno 2001, n. 380, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale.
2. I manufatti oggetto dell'intervento devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - devono rispettare le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - devono avere le dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con l'ambiente circostante;
 - non devono comportare pericolo e ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale;
 - devono osservare le disposizioni inerenti le distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi, dagli spazi pubblici e in materia di distanze tra costruzioni.
3. La comunicazione di cui al primo comma deve essere sottoscritta da soggetti che siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e deve contenere espressa impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la scadenza di cui al comma 1, all'integrale rimozione dei manufatti.
4. La comunicazione deve essere corredata dalla descrizione delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso.
5. La comunicazione di cui al presente articolo non sostituisce, né l'autorizzazione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari in relazione alla natura dell'opera.
6. 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, insediamento per il quale non è necessario alcun provvedimento in materia edilizia.

Art. 133. Violazioni del Regolamento Edilizio e sanzioni

1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 7 bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

Art. 134. Modifiche al Regolamento Edilizio

1. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dagli articoli 28 e 29 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 135. Testi coordinati

3. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
4. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'articoli 28 e 29 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 .

Art. 136. Modifiche al Regolamento Edilizio ed alle norme del PGT

1. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle normative dello strumento urbanistico vigente e viceversa.
2. In sede di modificazione e/o revisione del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa dello strumento urbanistico vigente al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nella normativa dello strumento urbanistico vigente; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento Edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui al comma 1, dell'articolo 25 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 137. Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento Edilizio assume efficacia, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, dalla data di esecutività della relativa deliberazione di approvazione.
2. Alle domande presentate precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, si applica la normativa vigente alla data della loro presentazione, fatta comunque salva la possibilità per gli interessati di adeguarsi alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

ALLEGATO A: REQUISITI DI PRESTAZIONE ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ NELL'EDILIZIA

a.1 Finalità ed obiettivi generali

1. Il comune, in armonia con gli indirizzi della politica energetica dell'Unione europea, nazionale, regionale e provinciale disciplina con il presente allegato gli interventi programmatici e operativi in materia di riduzione del consumo energetico e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile del sistema energetico contribuendo a ridurre la dipendenza energetica e le emissioni di gas a effetto serra.

1. Il presente allegato è integrato da ulteriori temi a completamento delle tematiche concernenti la sostenibilità quali l'uso razionale delle risorse idriche e il consumo dei materiali al fine di minimizzare gli impatti ambientali derivanti dalle costruzioni edilizie e migliorarne il comfort ambientale interno.

a.2 Norma di rinvio

1. Al fine di evitare la duplicazione di norme, di nozioni e requisiti tecnici già previsti da disposizioni di legge dello Stato e della Regione Lombardia, in materia di:

- metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche integrate degli edifici;
- applicazione di requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici;
- rendimento degli impianti termici o di climatizzazione;
- criteri generali per la certificazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione;
- ispezioni periodiche degli impianti di climatizzazione;
- criteri per garantire la qualificazione e l'indipendenza degli esperti incaricati della certificazione energetica e delle ispezioni degli impianti;

è fatto esplicito richiamo e rinvio alle disposizioni di settore pro tempore vigenti e in particolare:

- al decreto legislativo 19.08.2005 n. 192;
- al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 , n. 59;
- al decreto legislativo 03.03.2011 n.28;
- alla legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24;
- alla deliberazione della Giunta Regionale n. VIII/8745 del 22/12/2008.

a.3 Ambito di applicazione

1. Ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, fatte salve le eccezioni di cui alle disposizioni di settore vigenti e fatte salve le specifiche esclusioni operate negli articoli seguenti, le disposizioni del presente allegato si applicano a tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di:

- a) progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
- b) opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti.

2. Ai fini dell'uso razionale delle risorse idriche e di consumo dei materiali, le disposizioni del presente allegato si applicano, per quanto di merito, a tutti gli interventi edilizi.

3. Sono comunque fatte salve, per gli immobili tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 le prescrizioni dettate dall'Ente preposto alla tutela del bene.

a.4 Orientamento dell'edificio

1. La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno, sfruttando le risorse energetiche rinnovabili (in particolare la radiazione solare).

2. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest.

3. Al fine di concorrere ad un uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche nella progettazione di nuovi edifici deve essere controllato l'accesso al sole agli organismi edilizi, ai sistemi solari attivi e passivi e agli spazi di vita esterni mediante l'utilizzo di un approccio progettuale integrato che controlli l'apporto energetico solare e gli effetti diretti ed indiretti che questo produce sul microclima esterno e sugli edifici.

4. Al fine di contenere la temperatura interna degli ambienti e di limitare conseguentemente i fabbisogni energetici per il raffrescamento degli edifici, devono essere adottati sistemi che contribuiscano a ridurre gli apporti termici dovuti all'irraggiamento solare durante il regime estivo, considerando in modo sinergico i seguenti aspetti:

- adozione di sistemi che consentono la protezione delle chiusure maggiormente esposte all'irraggiamento solare;
- adozione di soluzioni che consentono la riduzione dell'apporto di calore per irraggiamento solare attraverso le superfici vetrate.

Tenendo conto di tali aspetti, il progettista dovrà individuare le strategie più opportune per garantire la massima efficacia delle soluzioni adottate, fornendone adeguata dimostrazione.

5. Le soluzioni adottate devono, per quanto concerne al soleggiamento estivo, controllare l'ombreggiamento e gestire in maniera strategica il rapporto fra superfici impermeabilizzate e verdi, la loro posizione in riferimento al costruito e prediligere quali materiali di finitura delle superfici esterne, quelli con caratteristiche di elevata riflettanza della radiazione solare. Le coperture degli edifici possono essere protette dagli effetti della radiazione solare con soluzioni specifiche, quali ad esempio la ventilazione delle medesime, i tetti verdi, ecc. Gli spazi di sosta esterni, nonché i percorsi-ciclopedonali, devono essere opportunamente ombreggiati. Per quanto riguarda il soleggiamento invernale, l'accesso al sole agli organismi edilizi e agli spazi esterni (in particolare dei luoghi di sosta) deve essere attentamente controllato in relazione ad eventuali ostruzioni esterne. In presenza di zone dedicate ad ospitare sistemi solari attivi o passivi è obbligatorio controllare il soleggiamento delle medesime, che garantisca un'esposizione al sole superiore al 70% verificata alle ore 12 del 21 dicembre. Delle verifiche progettuali e delle strategie adottate in merito al controllo dell'apporto energetico solare, deve essere data dimostrazione nella relazione illustrativa allegata al titolo abilitativo edilizio.

6. Al fine di concorrere ad un uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche e migliorare il benessere negli organismi edilizi e negli spazi di vita esterni nella progettazione di nuovi edifici deve essere adottato approccio progettuale integrato mirato al controllo dei flussi e dell'intensità dei venti e delle brezze nei diversi periodi dell'anno. In particolare al fine di proteggere gli organismi edilizi esposti ai venti invernali prevalenti, devono essere valutati idonei accorgimenti (quali ad esempio, barriere di vegetazione, barriere naturali) che consentano di ottenere tale protezione. Al fine di utilizzare l'effetto benefico delle brezze estive negli organismi edilizi, devono essere valutati orientamenti degli edifici in modo tale da avere il prospetto con maggiori affacci degli spazi destinati ad attività principale esposto alle brezze estive prevalenti. Delle verifiche progettuali e delle strategie adottate in merito al controllo progettuale della direzione dei venti invernali dominanti e delle brezze estive prevalenti al controllo dell'apporto energetico solare, deve essere data dimostrazione nella relazione illustrativa allegata al titolo abilitativo edilizio.

a.5 Tetti verdi

1. Al fine di migliorare la gradevolezza della vita urbana, di ottenere un significativo risparmio energetico e di ridurre l'inquinamento, è consigliata la realizzazione di coperture a verde, intese quali coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e

svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali. L'utilizzo dell'inverdimento pensile contribuisce, infatti, al miglioramento dell'inserimento ambientale dei nuovi insediamenti, alla regolazione del deflusso delle precipitazioni, alla regolazione del microclima, alla protezione dall'inquinamento acustico e alla riduzione della presenza di polvere nell'aria.

a.6 Uso razionale del verde

1. Gli alberi a medio e alto fusto proiettano ombra sul suolo e sugli edifici a seconda della forma della chioma, del grado di copertura del fogliame e dell'altezza del sole. In generale, l'effetto di ombreggiamento sul suolo è modesto per le chiome a forma fusiforme e ovoidale, mentre è sensibile per quelle con altre forme. Sulle pareti verticali degli edifici, l'ombreggiamento è determinato in modo rilevante in relazione alla densità degli alberi. Un filare di alberi disposti a distanza molto ravvicinata fra loro, può produrre effetti di ombreggiamento molto sensibile anche con chiome a forma fusiforme od ovoidale.

2. Nel periodo estivo le alberature correttamente localizzate producono una serie di effetti positivi sugli edifici:

- impediscono il surriscaldamento delle pareti opache;
- migliorano il comfort termico degli ambienti interni;
- impediscono un eccessivo soleggiamento di eventuali sistemi solari passivi presenti;
- riducono la necessità di schermature mobili artificiali.

3. Una scelta errata delle essenze arboree può però produrre nel periodo invernale effetti negativi causati dall'ostruzione al soleggiamento delle strutture verticali, mantenendo fredde le pareti e facilitando fenomeni di condensa all'interno degli ambienti.

4. Alle nostre latitudini è quindi opportuno utilizzare alberature a foglia caduca disposte in direzione sud-est e sud-ovest rispetto alla facciata considerata. In tal modo vengono mantenuti gli effetti positivi di ombreggiamento e raffrescamento durante la stagione calda e fortemente ridotti gli effetti negativi durante la stagione fredda. La messa a dimora di alberi negli orientamenti est e ovest riduce il carico termico estivo senza conseguenze negative sull'irraggiamento invernale.

5. Delle verifiche progettuali e delle strategie adottate in merito all'uso razionale del verde deve essere data contezza nella relazione illustrativa allegata al titolo abilitativo edilizio.

a.7 Gestione delle acque meteoriche

1. Nella progettazione di interventi assoggettati a pianificazione attuativa, devono essere previsti sistemi di convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle strade, dalle piazze e dalle aree a parcheggio, in modo da contenere la portata massima in uscita dalla nuova urbanizzazione, secondo le indicazioni delle autorità competenti e le metodologie di calcolo disponibili nella letteratura scientifica. Si dovranno preferire quei dispositivi che garantiscano il più possibile la costanza del valore della portata in uscita e che consentano il lavaggio e la pulizia degli invasi, sia essa periodica eseguita a mano o automatica.

2. In alternativa agli invasi potranno essere adottati degli interventi di tipo "diffuso", distribuiti sull'intera area urbanizzata, atti a favorire l'infiltrazione nel suolo (Best Management Practices, BMP) o interventi di laminazione diffusi, o invasi in linea in tubazioni opportunamente sovradimensionate.

3. Nella documentazione del piano attuativo dovrà essere data dimostrazione dettagliata degli eventuali sistemi di convogliamento, filtrazione ed accumulo delle acque meteoriche scelti in conformità al livello di prestazione richiesto dalla normativa di settore e relativo calcolo in relazione alle caratteristiche specifiche del sito in cui si colloca l'intervento, alla presenza di corpi idrici superficiali, alle caratteristiche del terreno, con la valutazione della capacità di riduzione dei deflussi.

4. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, deve essere valutata la fattibilità tecnica di sistemi di convogliamento, filtrazione e

accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici da indirizzare a recupero per usi compatibili all'interno o all'esterno dell'edificio.

5. L'acqua meteorica raccolta deve essere accumulata in idonei serbatoi a cielo aperto o interrati adeguatamente dimensionati in funzione dell'estensione della zona di raccolta e dei volumi necessari; essi devono essere dotati di idonei accessi al sistema di accumulo per consentirne la periodica manutenzione e di sistemi di troppo pieno tali da veicolare le acque in eccesso verso sistemi di infiltrazione nel terreno o se, ciò non è possibile, verso corpi idrici superficiali.

6. Qualora non risultasse tecnicamente possibile il recupero, devono essere adottati preferibilmente sistemi di drenaggio che consentano di infiltrare nel terreno le acque provenienti dalle coperture, evitando però l'immissione diretta in falda, attraverso la presenza di uno strato di terreno idoneo a determinare una filtrazione delle acque stesse.

7. Nella relazione illustrativa allegata all'atto abilitativo edilizio deve essere contenuta descrizione dettagliata dei sistemi scelti e relativo calcolo in relazione alle caratteristiche specifiche del sito in cui si colloca l'intervento, alla presenza di corpi idrici superficiali, alle caratteristiche del terreno, con la valutazione della capacità di riduzione dei deflussi, oltre alla descrizione dettagliata degli interventi di manutenzione da eseguirsi sui sistemi progettati.

a.8 Recupero delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, negli interventi di nuova costruzione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, deve essere perseguito l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite di idonei accorgimenti tecnici atti a convogliare le acque meteoriche nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

2. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale superiore a **300 mq**, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.

3. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, deve essere opportunamente collegata ad adeguato recapito per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

a.9 Uso razionale delle risorse idriche

1. Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da perseguire il migliore utilizzo delle risorse idriche; a tale fine tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di impianto idrico corredato di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile, quali ad esempio, erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, cassette di scarico dei w.c. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua, ecc ... Negli edifici condominiali è prescritta l'applicazione di contatori volumetrici per la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, per indurre comportamenti corretti di risparmio e razionalizzazione dei consumi.

2. Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile proveniente da falde sotterranee, devono, inoltre, essere perseguiti usi compatibili delle acque meteoriche, quali ad esempio: risciacquo w.c., lavaggio automezzi, lavaggio spazi esterni, sistema antincendio, innaffio giardini, ecc ...

a.10 Recupero, riciclo e riutilizzo dei materiali

1. Al fine di favorire l'impiego di materiali riciclati e/odi recupero per diminuire il consumo di nuove risorse, negli interventi di nuova costruzione è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o

riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

2. In particolare, ferme restando le disposizioni vigenti in materia di rifiuti, è consigliato l'utilizzo di materiali di recupero con particolare riferimento a:

- inerti da demolizione da impiegare per sottofondi, riempimenti, opere esterne; malte; calcestruzzi;
- legno per strutture principali e secondarie;
- travi e putrelle in ferro;
- mattoni e pietre di recupero per murature;
- elementi di copertura coppi, tegole;
- pavimenti (cotto, graniglia, legno, pietra);
- impiego di materiali con alto contenuto di materia riciclata come ad esempio: fibra di cellulosa, fibra di legno, legno cemento, plastica, alluminio, ecc...

3. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

4. Nel caso in cui il progetto preveda la realizzazione di rilevati, re-interri, riempimenti, sottofondazioni, deve essere perseguito l'impiego di materiali e componenti derivanti da attività di riciclaggio.

5. Se l'intervento prevede demolizioni, sbancamenti devono essere perseguite azioni per il riutilizzo, il riciclaggio e il recupero di materiale inerte secondo le modalità consentite dalla normativa vigente.

ALLEGATO B: INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ANTENNE E ALTRI APPARECCHI TECNOLOGICI

b.1 Installazione di impianti di climatizzazione e apparecchiature tecnologiche

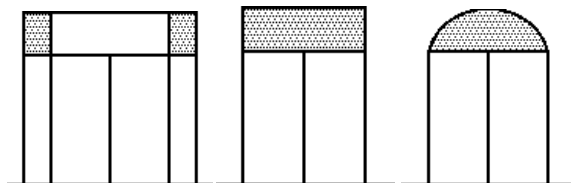
1. l'installazione deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro, dell'estetica e degli impatti visivi ed ambientali;
2. L'installazione di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica eccetto le apparecchiature di sicurezza deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) -E' fatto divieto di installare condizionatori sulle pareti esterne degli edifici visibili da pubblica via
 - b) Nelle altre parti del territorio sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, di terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili;
 - c) devono essere collocati solo sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto alla pubblica via;
 - d) dovrà essere raccolta l'acqua di condensa prodotta dagli impianti convogliandola nell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche o bianche del fabbricato.
3. Qualora non sia possibile soddisfare i requisiti di cui al comma 2, si dovranno valutare con gli uffici competenti soluzioni adeguate; dovrà essere richiesto parere preventivo alla Commissione paesistica nel caso in cui l'installazione riguardi edifici ubicati all'interno delle aree di particolare pregio storico, ambientale, paesistico.
4. Le nuove installazioni di condizionatori e di qualsiasi apparecchiatura tecnologica se in contrasto con le presenti norme dovranno essere rimosse dal proprietario a propria cura e spese e/o in alternativa dal Comune che si avvarrà del risarcimento delle spese sostenute per l'inerzia del privato superiore a 2 (due) mesi.
5. I condizionatori e le apparecchiature tecnologiche già installati alla data di adozione del presente regolamento dovranno adeguarsi entro 2 (due) anni dall'approvazione dello stesso.

b.2 Modalità di collocazione degli impianti di climatizzazione

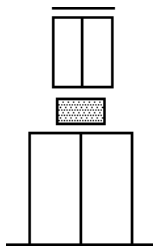
1. Gli impianti dovranno essere collocati in modo da non alterare l'aspetto tipologico originario dell'edificio armonizzandosi con il contesto circostante secondo gli esempi di seguito riportati:

Esempi di impianti ad uso di piani terra e seminterrati

CASO 1: Al piano terra dei fabbricati in presenza di vano di ingresso ampio, il condizionatore può essere posizionato all'interno del vano, inserito nell'infisso o nella cornice in corrispondenza del sopraluce o ai lati, previa opportuna schermatura delle bocche di aspirazione.



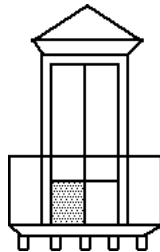
CASO 2: In presenza di vano di ingresso che non consenta il posizionamento come nel caso precedente, il condizionatore può essere collocato su balcone a livello superiore, qualora disponibile, previa opportuna schermatura applicata all'interno dell'inferriata;



CASO 3: In presenza di vano di ingresso basso e stretto che non consenta il posizionamento né in corrispondenza della cornice, né del sopraffice, il condizionatore può essere collocato ad incasso in corrispondenza del parapetto di finestra a livello superiore, qualora disponibile, ovvero nelle zone di muratura meno sollecitate, previa opportuna schermatura con pannello grigliato, dello stesso colore delle superfici contigue.

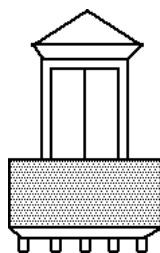
Esempi di impianti ad uso di piani diversi da pianoterra e seminterrati

CASO 1: In presenza di significativo disegno di facciata il condizionatore può fare parte dell'infisso (finestra o balcone) occupandone una parte, posizionato all'interno dello stesso, con opportuna schermatura.



CASO 2: In presenza di balcone il condizionatore può essere collocato sulla mensola con opportuna schermatura applicata all'interno dell'inferriata.

CASO 3: In presenza di finestra il condizionatore, oltre che all'interno dell'infisso può essere collocato ad incasso da realizzarsi in corrispondenza del parapetto ovvero nelle zone di muratura meno sollecitate, previa opportuna schermatura, con pannello grigliato tinteggiato con il colore delle superfici contigue.



b.3 Modalità di collocazione degli impianti dei pannelli fotovoltaici e impianti tecnologici

1. In tutte gli ambiti di Piano con esclusione di quelli soggetti piano attuativo per i quali lo strumento potrà definire il livello di discostamento a quanto sotto, l'installazione dei pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici dovrà seguire i seguenti accorgimenti.

- a) I pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione con l'ambiente circostante, scegliendo di preferenza soluzioni che integrino i pannelli strutturalmente con gli edifici (in esempio, tegole fotovoltaiche, coperture fotovoltaiche autoportanti, soluzioni a copertura di terrazzi, integrati nelle pareti, ecc.).
- b) I pannelli dovranno essere del tipo "integrato" o con tipologia che possa rispettare il profilo esterno del tetto e dovranno essere posizionati in modo tale da lasciare il più possibile tutt'attorno ad essi un bordo del manto originario, in modo da essere poco visibile e da lasciare il contorno dell'immagine originaria dell'edificio intatta.
- c) Per gli edifici classificati sottoposti a vincolo **non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista** (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili).
- d) Sono da escludere installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" che costituiscano particolare impatto visivo o architettonico sulle coperture dei nuclei di antica formazione, sugli edifici monumentali.
- e) È vietata l'installazione di serbatoi di accumulo sul tetto.
- f) Le installazioni di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" sono soggetti all'esame di impatto paesistico sotto il profilo della compatibilità architettonico-paesaggistica e del rispetto dei criteri sopradescritti.
- g) Ogni istanza di installazione di "pannelli solari-fotovoltaici e impianti tecnologici" deve essere corredata di adeguata documentazione fotografica puntuale e panoramica, nonché di fotomontaggi atti a comprendere l'impatto visivo delle installazioni proposte.

b.4 Principi generali per l'installazione delle antenne

1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

2. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, a tutela della sicurezza degli impianti;

3. I criteri contenuti nei commi seguenti non si applicano per le antenne paraboliche ricetrasmittenti destinate alle comunicazioni delle Forze di Polizia, Forze Militari, Protezione Civile e servizi di emergenza; le antenne dovranno integrarsi il più possibile con l'ambiente circostante.

1) impianti centralizzati

- a) Per tutti gli immobili, composti da più unità abitative, siano essi di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione generale, che installano antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, è richiesta prescrittivamente la centralizzazione di tutti gli apparati per la ricezione satellitare se previsti, oppure la predisposizione edilizia alla centralizzazione dei suddetti impianti.
- b) Per predisposizione edilizia alla centralizzazione degli impianti di ricezione si intende la predisposizione di opere edili e di predisposizioni impiantistiche che consentano di inserire, anche in un secondo tempo, l'impianto centralizzato senza ulteriori rilevanti interventi murari ed edilizi.
- c) Tale centralizzazione deve essere progettata e realizzata in modo da contenere il più possibile le dimensioni delle parti visibili, compatibilmente con le esigenze di ricezione; il

numero massimo di antenne installabili è pari alle posizioni orbitali ricevibili, e comunque non più di una antenna per corpo scala, preferendo la collocazione di antenne che servano contemporaneamente più posizioni orbitali.

- d) Tutti gli interventi su edifici (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) interessanti i collegamenti verticali degli edifici stessi (scale, ascensori, etc.) devono essere realizzati in modo tale da prevedere la centralizzazione degli impianti di ricezione delle trasmissioni satellitari.

2) impianti singoli

- a) Impianti singoli sono ammissibili solo nel caso di edifici unifamiliari con le stesse prescrizioni e caratteristiche previste dal presente articolo per gli impianti centralizzati, con la sola specifica della inferiore dimensione di diametro pari a 100 cm. di diametro massimo

3) collocazione antenne

- a) Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi pubblici.
- b) -Qualora l'installazione sulla copertura fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tali circostanze occorre produrre altresì una dimostrazione grafica.
- c) -Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il l'ufficio tecnico comunale le soluzioni più adeguate prima di procedere all' installazione
- d) sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie; le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto alla pubblica via;
- e) -Le antenne devono essere comunque collocate possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.
- f) -Non è consentito il passaggio di cavi non adeguatamente mimetizzati sulle facciate degli edifici, anche se non visibili da strade o spazi pubblici.

4) dimensioni, colore, logo e strutture di sostegno delle antenne paraboliche

- g) -Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte, colorazione possibilmente capace di mimetizzarsi con il manto di copertura, avere ciascuna un solo logotipo di dimensioni non superiori a cm.15x30 e comunque tale da non superare 1/10 della superficie della parabola.
- h) -Le strutture di sostegno delle parabole devono essere adeguatamente dimensionate, fissate in modo sicuro e realizzate con materiali e colori di tipo opaco.
- i) -Inoltre la colorazione delle antenne e dei convertitori e i relativi supporti ed aste dovranno armonizzarsi con quella del manto di copertura
- j) -Le antenne paraboliche - in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale - devono avere di norma le seguenti dimensioni massime:120 cm. di diametro per impianto collettivo e 85 cm. di diametro nel caso di edifici unifamiliari, esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con l'Ufficio Tecnico Comunale

5) interventi sugli apparati esistenti

- a) Tutti gli interventi tesi alla manutenzione straordinaria di elementi edilizi (coperture, facciate, balconi etc.) su cui insistono antenne paraboliche, installate in data precedente all'efficacia del presente articolato, devono comportare obbligatoriamente l'adeguamento di tale impianto alla presente norma.
- b) Tutti gli interventi tesi alla sostituzione delle antenne paraboliche potranno avvenire solo in conformità del presente articolato.

- c) Le antenne già installate alla data di adozione del presente regolamento dovranno adeguarsi entro 2 (due) anni dall'approvazione dello stesso.
- d) Dovrà essere richiesto parere preventivo alla Commissione paesistica nel caso in cui l'installazione riguardi edifici ubicati all'interno delle aree di particolare pregio storico, ambientale, paesistico.