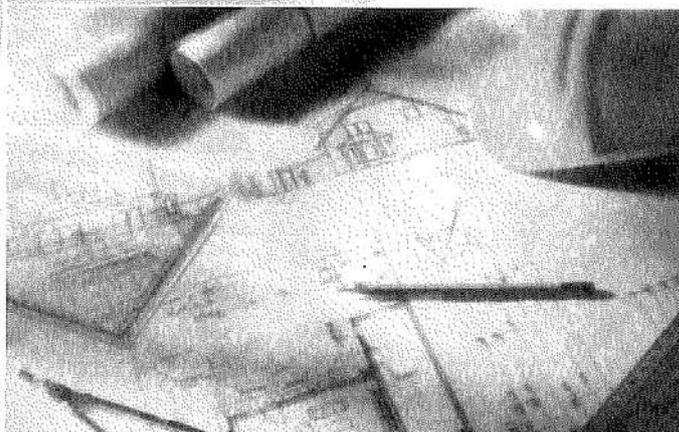




COMUNE DI BRUSAPORTO

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## DEL COMUNE DI BRUSAPORTO



### **SEMPLICITÀ, RAPIDITÀ, CHIAREZZA: LE NUOVE REGOLE DELL'EDILIZIA**

Testo adottato dal Consiglio Comunale il 30/01/2004 con Delibera n.2  
e approvato definitivamente il 23/04/2004 con Delibera n.12

Con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 29/11/2005 sono state adottate  
"Modifiche al Reg. Edilizio relativamente al Capo III (C.E.), all'art.122 (Istallazione apparecchiature  
fonti energetiche alternative), all'art.169 (Costruz. decorative e accessori giardini)  
e con Delibera di Giunta Comunale n.6 del 26/01/2006 sono state approvate definitivamente

# CAPO I° - NORME PROCEDURALI

## Sezione 1<sup>a</sup> – Disposizioni generali

### **Art. 1 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

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

### **Art. 2 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

---

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono subordinate ad apposito Permesso di Costruire da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero a Dichiarazione di Inizio Attività, ove previsto dalla normativa di legge vigente.

Esse sono inoltre soggette al pagamento del Contributo di cui alla Legge 10/77 e alle Leggi Regionali n° 60 e 61/77, nella misura in vigore all'atto del Permesso di Costruire, quando dovuto.

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

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

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

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

### **Art. 3 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

---

I seguenti interventi di attività edilizia sono esenti da necessità di ottenimento di titolo assensivo e sono quindi soggetti ad attività edilizia libera:

- manutenzione ordinaria
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al Centro Edificato

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

---

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli “che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici”

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

Per gli edifici ed i complessi produttivi gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti ed opere necessarie per il rispetto delle norme sulla tutela dagli inquinamenti e sulla sicurezza, anche

esterni all'edificio, sempre che non siano associati ad aumento della superficie lorda di pavimento e/o utile di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificio.  
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a "Denuncia di inizio attività"

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

---

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

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

La compatibilità delle destinazioni d'uso fa riferimento alle destinazioni che possono essere inserite senza comportare sostanziali trasformazioni dei caratteri tipologici e distributivi degli edifici, degli aspetti formali e strutturali e degli aspetti materici significativi, fermo restando il rispetto delle destinazioni ammesse dal P.R.G.

L'intervento di risanamento conservativo si attua principalmente attraverso l'impiego di materiali e tecniche idonee, il recupero di adeguate condizioni igieniche, statiche e funzionali, il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, sono ammesse modifiche all'assetto planimetrico, purché compatibili con l'impianto distributivo complessivo e che comportino aumento di unità immobiliari.

Sono tali anche gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso principali degli edifici nelle zone A.

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a "Denuncia di inizio attività".

**Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 24 del D.Lgs .29/10/99, n.490.**

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

---

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

Sono tali anche gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso principali degli edifici in zona "A".

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

Sono interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono soggetti a domanda di Permesso di Costruire o a "Denuncia di inizio attività"

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

---

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

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

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli rivolti alla sostituzione di edifici esistenti con altri edifici.

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o di nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrato.

E' inoltre da considerarsi nuova costruzione anche l'installazione di manufatti leggeri o prefabbricati (case mobili e similari) quando siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo.

Sono comunque da considerarsi all'interno della presente definizione tutti gli interventi edilizi individuati dall'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, ed elencati al comma 3 lettera e).

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a domanda di Permesso di Costruire o a "Denuncia di inizio attività" nei casi previsti dall'art. 22 del DPR 06.06.2001 n. 380.

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

---

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

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a domanda di Permesso di Costruire.

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

---

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

Tali interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento ovvero in vista di una ricostruzione o di una nuova costruzione sono soggette alle procedure preliminari previste per tali interventi e costituiscono oggetto della medesima richiesta e del medesimo titolo abilitativi, escluso i fabbricati con vincolo monumentale, di cui al D.Lgs. 490/99.

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

---

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

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

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

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

---

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

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

Tali interventi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

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

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

---

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

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a “Denuncia di inizio attività”.

## **Art. 14 - SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE DOMANDE**

---

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

1. Permesso di Costruire – Dichiarazione inizio attività:
  - proprietario (art. 4, Legge 28.01.77 n° 10 e succ. modificazioni e integrazioni)
  - condominio per quanto concerne i beni comuni
  - singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea)
  - rappresentante volontario laddove nominato
  - rappresentante legale
  - titolare di diritto di superficie
  - usufruttuario
  - enfiteuta
  - titolare di diritto di servitù
  - affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (Legge 03.05.82 n° 203)
  - concessionario di terre incolte per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione
  - beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù
  - locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo
  - colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice
  - colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.
  - coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili demaniali

- i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo
- 2. Nulla osta paesaggistico:
  - proprietario, possessore o detentore (art. 7, Legge 29.06.39 n° 1497)
- 3. Piani Attuativi:
  - per i Piani Attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta dev'essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di Piano di Recupero, per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a  $\frac{3}{4}$  del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, Legge 05.08.78 n° 457)
- 4. Agibilità
  - L'agibilità può essere richiesta da tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo.

### **Art. 15 - PERMESSO DI COSTRUIRE**

---

Sono subordinati a Permesso di Costruire, salvo quanto previsto al successivo art. 17 in materia di denuncia di inizio attività, gli interventi che prevedono:

- opere di nuova costruzione, sopralzi, ampliamenti;
- opere di ristrutturazione edilizia ad esclusione delle ristrutturazioni interne purché queste non comportino aumento di unità immobiliari e modifiche dei prospetti;
- interventi di ristrutturazione urbanistica
- interventi edilizi comunque classificati, connessi a modificazioni di destinazione d'uso urbanisticamente qualificanti (così come definite dall'art. 2 della Legge Regionale n° 19/92) e/o all'aumento delle superfici lorde di pavimento.

### **Art. 16 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

---

E' possibile presentare denuncia di inizio attività per gli interventi edilizi di cui al 3° comma dell'art. 4 della Legge Regionale 19.11.1999 n° 22 e all'art. 22 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

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

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

### **Art. 17 - SEGNALAZIONE PER MANUTENZIONI ORDINARIE**

---

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

Sono soggette alla sola segnalazione le opere di manutenzione ordinaria riguardanti le opere di finitura esterne degli edifici.

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le finiture esterne degli edifici non potranno avere corso prima di 10 giorni dall'avvenuto invio della segnalazione.

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

### **Art. 18 - PIANI ATTUATIVI**

---

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

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

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

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

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

#### **Art. 19 - PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE**

---

La procedura per l'ottenimento dell'Autorizzazione a lottizzare è quella prevista dalla Legge Regionale 23.06.1997 n° 23.

Per dare avvio alla procedura il proprietario dovrà presentare domanda di Autorizzazione, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione redatto a norma del successivo art. 21.

#### **Art. 20 - CONVENZIONE**

---

Salve le prescrizioni di cui alla normativa di legge regionale vigente, la convenzione deve prevedere, gli elementi essenziali previsti dall'art. 17 della legge 1150/42 e succ. modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 21 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

---

Prima di occupare la costruzione, deve essere richiesto il certificato di agibilità in conformità all'art. 220 del T.U. delle LL.SS. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 .

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

Il certificato di agibilità è rilasciata per le destinazioni già previste nell'atto del Permesso di Costruire o nella DIA.

Nel caso di edifici per i quali la quota di contributo del Permesso relativa al costo di costruzione sia stata determinata sulla base di computo metrico estimativo del costo dei lavori, ai sensi dell'art. 4 della legge 10/77 alla richiesta di agibilità dovrà essere allegata una dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti la congruenza del preventivo a suo tempo presentato con l'effettivo costo delle opere realizzate o, in caso di variazione il computo del nuovo costo al fine della determinazione della differenza di contributo da versare a conguaglio al Comune.

Sono fatte salve le competenze edilizie urbanistiche degli Uffici Comunali.

Detto certificato abilita a tutti gli usi previsti dal progetto assentito, salvo i casi di cui al successivo art. 23.

#### **Art. 22 - DOMANDA PER IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

---

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

1. dichiarazione, da parte del Direttore dei Lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere al progetto esecutivo ed alle sue eventuali varianti;
2. certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti tecnologici ivi compreso gli impianti elettrici che devono essere rispondenti alle norme di Legge o progetto esecutivo dettagliato degli impianti stessi;
3. nulla osta e certificazione dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi, per le strutture, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici, per il contenimento energetico, per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
4. certificazioni relative ai requisiti tecnico-funzionali previste dal presente Regolamento che dovranno essere sottoscritte dal costruttore e dal Direttore dei Lavori e, ove richiesto dalla Legge, eseguite da Enti o professionisti abilitati.
5. collaudo statico
6. dichiarazione di avvenuta presentazione delle denunce catastali
7. copia denuncia ICI e TARSU
8. altre certificazioni previste dalle normative vigenti.

#### **Art. 23 - NULLA OSTA PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' LAVORATIVE E DEPOSITI**

---

Chiunque intenda destinare costruzioni o parti di esse nel territorio del Comune ad una nuova attività, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa preesistente o istituire un deposito di materiali, anche all'aperto, deve ottenere, oltre la licenza d'uso dell'immobile, anche nulla osta del Comune inoltrando apposita domanda e comunicazione preventiva di cui al successivo art. 25.

Nessuna attività può essere iniziata se non previo acquisizione del nulla osta all'esercizio.

La domanda, con relativa documentazione di cui al successivo articolo, vale ad ottemperare gli obblighi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27 luglio 1934 n° 1265 e dell'art. 48 del D.P.R. n° 303/1956 per le opere costruite o rese usabili con destinazione d'uso generica.

Per i casi di richiesta di Permesso di Costruire di opere a destinazione specifica e definita già in tale sede gli obblighi di cui all'art. 48 del D.P.R. n° 303/1956 e all'art. 216 del T.U.LL.SS., sono assolti dalla richiesta di Permesso di Costruire.

In tal caso la richiesta di nulla osta può essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire.

Nella richiesta di Permesso di Costruire deve essere comunque inserita dichiarazione che le destinazioni previste dal progetto non rientrano nell'elenco delle attività vietate previste sull'intero territorio comunale e nella specifica zona urbanistica dalla disciplina del PRG.

L'inizio dell'attività deve essere comunicato al Sindaco e per conoscenza al Dipartimento di Prevenzione di Igiene Pubblica dell'A.S., allegando la documentazione non già prodotta al momento della richiesta del nulla osta.

Il nulla osta rilasciato dal Sindaco contiene le eventuali prescrizioni contenute nel parere espresso dal Dipartimento di Prevenzione di Igiene Pubblica dell'A.S.L.

Sulla richiesta di nulla osta il Sindaco si pronuncia entro 20 giorni dell'avvenuta espressione del parere A.S.L.

Il nulla osta rilasciato dal Sindaco è inteso come atto che attesta l'idoneità e la corrispondenza alla documentazione prodotta e alle norme vigenti in materia di conformità urbanistica, igiene edilizia, igiene ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

Se un insediamento esistente andrà ad ospitare attività diversa da quel per cui è stato rilasciato il nulla osta, è compito del nuovo imprenditore acquisire il nuovo nulla osta del Sindaco.

**Art. 24 - DOMANDA PER IL RILASCIO DEL NULLA OSTA  
ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'**

---

La richiesta di nulla osta di cui al precedente art. 24, va indirizzata al Comune completa della documentazione (per gli atti e documenti già presentati è sufficiente il richiamo agli stessi solo se non variati) richiesta dalla normativa vigente.

A tale richiesta dovrà essere allegata la documentazione necessaria per dimostrare il rispetto del Regolamento Locale di Igiene in rapporto al tipo di attività che si intende esercitare.

## Sezione 2<sup>a</sup> – Istanze

### **Art. 25 - ISTANZA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

---

La domanda di Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività ove consentita deve essere corredata dei documenti previsti per i singoli interventi dai successivi artt. 27 e segg.. Nella fase di esame per l'approvazione del progetto edilizio esecutivo, per il rilascio del Permesso di Costruire, qualora sia già stato formalmente espresso un parere positivo sul progetto urbanistico architettonico non potranno essere richieste modifiche ai contenuti del progetto preliminare già assentito di cui all'art. 59 se non esclusivamente per rimediare ad eventuali errori in materia di conformità a norme, leggi e regolamenti.

### **Art. 26 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

---

La denuncia di inizio attività dovrà essere depositata presso il Comune e accompagnata, a seconda del tipo di opere che si intendono realizzare, dalla specifica documentazione indicata nei successivi articoli, nonché dalle asseverazioni sostitutive della nulla osta e dei pareri di conformità e dall'asseverazione di conformità urbanistica.

L'asseverazione di conformità urbanistica delle opere dovrà essere effettuata da professionista abilitato e sarà costituita da relazione dettagliata contenente tutti i riferimenti alle norme urbanistiche ed edilizie comunali alle quali il progetto si è attenuto, nonché alle disposizioni di legge in materia.

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

Tale documentazione potrà essere prodotta sia allegando gli eventuali nulla osta degli Enti preposti, sia distinte e specifiche asseverazioni sottoscritte da professionista abilitato.

Alla denuncia di inizio attività dovrà inoltre essere allegato il prospetto relativo al calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, nonché della richiesta di predisposizione della reversale di pagamento da parte dell'Ufficio Comunale competente.

Il pagamento degli stessi dovrà essere effettuato prima dell'inizio dei lavori.

Contestualmente al deposito della denuncia di inizio attività, e comunque prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere comunicati al Comune i dati dell'impresa esecutrice dei lavori stessi.

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

---

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

- a) estratto di P.R.G., estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consenta l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto; relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante gli estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;.

- c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
- d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso;
- e) elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo);
- f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- g) documentazione fotografica a colori;
- h) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.).
- i) documentazione inerente il sistema fognario.

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

---

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

- a) estratto di P.R.G, eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consenta l'individuazione l'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante gli estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
- c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
- d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso;
- e) elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo);
- f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- g) scheda di indagine degli edifici del Centro Storico relativa all'edificio stesso, qualora si tratti di edificio censito;
- h) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
- i) documentazione fotografica a colori;
- l) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.);
- m) documentazione inerente al sistema fognario.

Qualora l'intervento sia di restauro è necessario produrre anche la seguente documentazione:

- a) analisi materica relativa alle strutture e alle finiture;
- b) documentazione fotografica relativa a ciascun locale;
- c) relazione storica - architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quali: planimetrie, fotografie, stampe.

Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, dovranno essere prodotti anche:

- a) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
- b) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione

- c) dichiarazione di assenza di vincoli di tutela storica, archeologica, ambientale o indicazione ed elenco dei vincoli stessi ove presenti.

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

---

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

- a) estratto di P.R.G, eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consenta l'individuazione l'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) copia del titolo di proprietà o autocertificazione riportante gli estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
- c) planimetrie, piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento integralmente quotati e con le destinazioni d'uso;
- d) progetto dello stato finale (piante, prospetti e sezioni), quale risulterà ad intervento ultimato, integralmente quotato, con le destinazioni d'uso;
- e) elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo);
- f) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
- g) scheda di indagine degli edifici del Centro Storico relativa all'edificio stesso, qualora si tratti di edificio censito;
- h) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura; analisi materica relativa alle strutture;
- i) documentazione fotografica a colori;
- l) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.).
- m) computo metrico estimativo ove ci si avvalga della facoltà di determinare il contributo sul costo di costruzione in rapporto dell'entità dell'intervento.

Qualora l'intervento riguardi un edificio posto in zona A, dovranno essere prodotti anche:

- a) rilievo dello stato di fatto (in scala 1:50) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
- b) rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.
- c) relazione storico-architettonica relativa all'intero edificio od alla parte interessata dall'intervento con eventuale documentazione relativa, se disponibile, quali: planimetrie, fotografie, stampe;
- d) documentazione inerente il sistema fognario.

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

---

La domanda di Permesso di Costruire o la “Denuncia di inizio attività” per la realizzazione di interventi di ampliamento o sopralzo di cui al presente articolo e di interventi di ricostruzione o nuova costruzione devono essere corredate dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto ed a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. nonché delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza. La domanda o la denuncia devono essere corredata dai documenti e dagli elaborati previsti, a seconda delle caratteristiche e della portata dell'intervento, per gli interventi di ristrutturazione edilizia o per

quelli di nuova costruzione; esse devono essere corredata almeno dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) estratto di P.R.G, eventuale estratto del Piano Particolareggiato, estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consenta l'individuazione dell'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
  - b) copia del titolo di proprietà dell'area o autocertificazione riportante gli estremi dell'atto pubblico di acquisto oppure copia del diverso titolo abilitante;
  - c) planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:2.000) che consenta di individuare, nel contesto urbano e territoriale, l'area interessata dall'intervento; planimetria (in scala 1:200) dell'area con le quote necessarie alla verifica della superficie e con l'indicazione e la descrizione delle costruzioni esistenti nell'intorno per la verifica delle relative distanze; relazione con i conteggi planivolumetrici per la verifica del rispetto delle prescrizioni di P.R.G.;
  - d) piante, sezioni, prospetti significativi dello stato di fatto dell'edificio o della porzione dello stesso interessata dall'intervento integralmente quotati e con le destinazioni d'uso, nel caso di ampliamenti e sopralzi;
  - e) piante, prospetti di tutti i fronti e sezioni longitudinali e trasversali di progetto, integralmente quotate, con le destinazioni d'uso, comprendenti ogni piano della costruzione, anche non abitabile, nonché il dimensionamento delle relative aperture e la verifica dei rapporti aeroilluminanti;
  - f) elaborati di sovrapposizione (opere da realizzare in rosso, demolizioni in giallo) nel caso di ampliamenti e sopralzi;
  - g) pianta del piano terreno (e, se necessario, dei piani seminterrati od interrati) di ogni edificio sulla quale siano indicati:
    1. l'allineamento stradale e la larghezza delle strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti il lotto di intervento;
    2. l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
    3. le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
    4. il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
    5. la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
    6. il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo delle aree di pertinenza, con l'indicazione anche delle eventuali recinzioni e degli eventuali muri di sostegno;
  - h) particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20;
  - i) progetto dell'impianto di fognatura, acque nere e bianche, con indicazione puntuale del recapito e con l'indicazione delle tipologie del dimensionamento degli impianti di depurazione;
  - l) descrizione del sistema di riscaldamento, del tipo di combustibile utilizzato, dell'ubicazione delle caldaie, delle canne fumarie e dei camini;
  - m) descrizione delle modalità di raccolta dei rifiuti solidi e puntuale indicazione degli spazi e dei vani a ciò destinati;
  - n) relazione descrittiva dell'intervento, con particolare riguardo alle opere di finitura;
  - o) documentazione fotografica a colori relativa all'area oggetto di intervento e del relativo contesto urbano;
  - p) eventuale e ulteriore documentazione necessaria alla valutazione dell'intervento e/o prevista per legge (progetti degli impianti, progetto di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, dichiarazioni, nulla osta, ecc.).
- L'Amministrazione può, laddove se ne prospetti l'esigenza in relazione alla consistenza, all'ubicazione od alle caratteristiche del nuovo organismo edilizio o del contesto in cui lo stesso andrà ad inserirsi, prescrivere la produzione di una relazione, a firma di professionista abilitato, comprovante la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica del terreno.

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

---

La Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti devono essere corredate almeno dai seguenti elaborati (sempre che gli stessi siano necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere nonché a consentire di accertare il rispetto del P.R.G. e delle disposizioni che disciplinano la materia sotto profili specifici, quali quelli igienico-sanitario, di prevenzione incendi e di sicurezza):

- a) estratto di P.R.G., estratto di mappa catastale ed estratto aerofotogrammetrico che consenta l'individuazione l'edificio interessato dall'intervento ed il suo contesto;
- b) planimetria generale (in scala compresa tra 1:500 e 1:2.000) che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;
- c) rilievo dello stato di fatto del manufatto da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso;
- d) dichiarazione di assenza di vincolo o relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sul fabbricato o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;
- e) documentazione fotografica generale o di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire;
- f) dichiarazione circa l'inesistenza di manufatti o cose di pregio nel fabbricato da demolire;
- g) relazione sulle tecniche e modalità di intervento e sulle provvidenze necessarie a garantire la sicurezza dei fabbricati adiacenti;
- h) in caso di presenza di coperture o altri manufatti in amianto relazione sulle modalità di demolizione e smaltimento degli stessi.

La demolizione è comunque subordinata:

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

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

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

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

---

La domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione di interventi relativi a pertinenze di manufatti esistenti, o la "Denuncia di inizio attività" laddove ammissibile, deve essere corredata dagli stessi elaborati, necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, previsti per il rispettivo tipo d'intervento.

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

---

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo deve essere corredata almeno dai seguenti elaborati (necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- a) planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- b) progetto dell'opera (in scala 1:100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con eventuali dettagli e con la descrizione dei materiali da utilizzare.
- c) documentazione fotografica.

La "Denuncia di inizio attività" per ottenere l'assenso alla realizzazione di interventi di cui al presente articolo, devono essere corredate da tutti i documenti e gli elaborati necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto, l'assetto e la futura utilizzazione delle aree nonché a consentire di accertare il rispetto della normativa urbanistica vigente.

### **Art. 34 – INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI**

---

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al Permesso di Costruire gratuito, nel quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

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

I sopra citati interventi temporanei devono rispettare le normative di sicurezza, di igiene e di pubblica incolumità ed avere il relativo certificato di idoneità statica; per essi non è richiesta la conformità alla normativa e regolamentazione urbanistica; essi sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività - previa istanza accompagnata da relazione descrittiva eventualmente corredata a documentazione fotografica e grafica e previo congruo deposito cauzionale.

Tali manufatti devono essere rimossi alla scadenza fissata.

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

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

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

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.

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

---

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

Ove, nel corso dell'esecuzione di interventi su costruzioni o manufatti esistenti, si dia luogo a demolizioni non previste dal progetto ovvero si verificino crolli, il Direttore dei lavori o il detentore del titolo abilitativo sono tenuti all'immediata sospensione dei lavori ed alla

comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale della demolizione effettuata o del crollo verificatosi.

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

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

---

Per gli interventi all'interno delle aree cimiteriali si rimanda all'inerente Regolamento Comunale adottato in conformità al Regolamento generale di Polizia Mortuaria - approvato con D.P.R. 21.10.1975 n° 803.

In ogni caso i monumenti tombali non potranno superare l'altezza massima di ml. 1.30 compreso il basamento che dovrà essere di cm. 20.

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

---

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

La sua modificazione rispetto alle destinazioni d'uso ammesse degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, comporta l'ottenimento del Permesso di Costruire, salvo che la modificazione stessa non richieda esecuzione di opera alcuna e salvo che non modifichi la destinazione urbanistica dell'immobile, intesa come destinazione principale o qualificante come definita dall'art. 2 della L.R. n.19/92.

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

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

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

Il mutamento abusivo della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dalla Legge Regionale n° 51/75 costituisce, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale n° 19/92, variazione essenziale.

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

L'Amministrazione Comunale darà avviso agli "interessati" della pratica in corso.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere valgono i disposti della L.R. 1/2001 artt. 1,2 e 3.

### **Art. 38 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

---

Chi intende effettuare interventi di demolizione, fine a sé stessi e riguardanti opere che non siano assoggettabili a D.I.A., deve presentare domanda corredata dalla seguente documentazione:

- planimetrie quotate dell'area in scala almeno 1:500;
- quadro d'insieme della zona circostante composto da:
  - a. planimetria della zona in scala 1:2000;
  - b. estratto dello Strumento Urbanistico vigente;

- c. eventuale estratto di Piano Urbanistico Attuativo;
- piante e sezioni del fabbricato in scala almeno 1:200 con indicate in giallo le demolizioni;
- documentazione fotografica;
- rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza;
- relazione circa le modalità di esecuzione della demolizione sottoscritta dal Direttore dei Lavori;

Il rilascio della Permesso di demolizione è subordinato:

- a) alla libertà dell'immobile da demolire da persone. Nel caso di demolizione parziale dovrà essere salvaguardata la stabilità e l'utilizzazione della residua parte del fabbricato;
- b) all'impegno di procedere - ove necessario - alla disinfestazione del fabbricato stesso e delle macerie;
- c) all'impegno di procedere alla chiusura dei collegamenti di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) all'impegno di sistemare e recingere i terreni qualora essi non abbiano utilizzazione immediata;
- e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza;
- f) all'impegno di proteggere le pertinenze adiacenti da polvere e rumori persistenti e continuati.

In caso di inosservanza degli impegni di cui ai punti b) e c), l'Amministrazione può effettuare l'intervento a carico dell'inadempiente.

Il Permesso di demolizione non può essere rilasciata per immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termine delle vigenti Leggi per la conservazione e la tutela del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale in assenza di nullaosta dei competenti Organi.

## **Art. 39 - AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE**

---

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

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

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

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

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

## **Art. 40 - VARIANTI**

---

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

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

Varianti ordinarie:

- a) le varianti a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate, a denunce di inizio attività già presentate, che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime;
- b) le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- c) le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che non siano riconducibili alle varianti sostanziali, siano tali cioè da non alterare le linee principali dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la superficie lorda di pavimento, la distanza dalla proprietà confinanti.

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

- a) mutamento delle destinazioni d'uso de"interno edificio o di singole unità immobiliari;
- b) aumento della superficie coperta;
- c) aumento dell'altezza dell'edificio;
- d) aumento del numero dei piani;
- e) aumento della superficie lorda di pavimento;
- f) riduzione delle distanze dal confine con proprietà di terzi finitime, riduzione delle distanze dagli spazi pubblici, riduzione delle distanze con costruzioni finitime.

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

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

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

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

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

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

Ove una o più varianti sostanziali interessino esclusivamente – nel corso della validità del provvedimento abilitativo – interventi che comportino un incremento inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento originariamente assentita o aumenti di superficie coperta

relativa a corpi accessori, la sospensione dei lavori viene limitata alle opere oggetto di varianti sostanziale.

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

#### **Art. 41 - SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELL'IMPRESA ASSUNTRICE DEGLI STESSI**

---

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

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

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

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

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

### **Art. 42 - AUTOCERTIFICAZIONE E ASSEVERAZIONE**

---

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

L' "asseverazione" non implica la presentazione di "perizia giurata" né implica la necessità di particolari riti procedurali, essa richiede un'attestazione chiara ed esplicita da parte dell'interessato e/o del progettista della sussistenza dei dati di fatto dedotti o della sussistenza dei requisiti previsti per la legittimità dell'atto.

Tale attestazione deve essere suffragata dalla dimostrazione degli elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità alle disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

### **Art. 43 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

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

Tale certificato dovrà specificare le prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e da leggi e decreti intervenuti successivamente e non ancora registrati dagli strumenti medesimi.

Dovrà inoltre riportare eventuali prescrizioni di eventuali strumenti urbanistici comunali in salvaguardia.

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

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

La richiesta di certificato di destinazione urbanistica dovrà essere corredata di estratto di mappa ed estratto della planimetria di PRG con l'individuazione dell'area oggetto di richiesta.

### **Art. 44 - CERTIFICATO INERENTE LA CLASSIFICAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO**

---

Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio oggetto di provvedimento abilitativo esplicito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della T.U.

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

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

- c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.

L'Amministrazione Comunale, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie, tra quelle indicate dall'art. 3 della Legge T.U. 380/2001, ricorra per l'intervento di interesse.

#### **Art. 45 - CERTIFICATO INERENTE L'INSUSSISTENZA DELLE CARATTERISTICHE DI LUSSO**

---

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

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

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa.;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile;
- d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).

All'istanza devono essere allegati:

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

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

## **Sezione 4<sup>a</sup>**

### **Presentazione delle istanze – Avvio del procedimento**

#### **Art. 46 - INOLTRO DELL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DECORRENZA DEI TERMINI**

---

Per quanto attiene alla presentazione e all'inoltro dell'istanza, alla procedura, alla pubblicità e acquisizione degli atti per il rilascio dei Permessi di Costruire si rimanda al regolamento sull'ordinamento degli uffici o dei servizi, del regolamento in materia di nomina del responsabile del procedimento, adottati dalla delibera della G.M. n. 89 del 19.10.2000, modificata con del G.M. n. 14/2001.

I termini di legge decorrono dalla data di presentazione all'Ufficio Protocollo.

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

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

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

#### **Art. 47 - AVVIO DELLA PROCEDURA**

---

In sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o di D.I.A. il Responsabile del Procedimento effettua una prima verifica della completezza della documentazione allegata, ciò al fine di consentire il più possibile l'accelerazione dell'iter istruttorio.

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

#### **Art. 48 - PUBBLICITA' DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

---

In caso di interventi subordinati a Permesso di Costruire per la realizzazione o la sostanziale trasformazione degli edifici e comunque per interventi modificativi della destinazione d'uso, al fine di garantire ai controinteressati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'art. 7 L. 241/90, è prevista la pubblicazione dell'istanza all'Albo Pretorio.

Entro 10 (dieci) giorni dall'inoltro dell'istanza il Responsabile del Procedimento esporrà all'Albo Pretorio copia dell'istanza stessa per 15 gg. consecutivi.

#### **Art. 49 - REGISTRO DELLE PRATICHE EDILIZIE**

---

L'Ufficio Tecnico provvede ad annotare in apposito registro in ordine cronologico, tutte le pratiche edilizie pervenute dal protocollo, al fine di indicare le diverse fasi istruttorie, le relative date ed ogni notizia giustificativa di eventuali ritardi o sospensione dei termini stabiliti dal presente Regolamento.

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

Può tenere luogo, nel registro delle pratiche edilizie, la registrazione delle pratiche stesse con sistemi informatici.

In tal caso i richiedenti avranno facoltà - nelle scadenze sopra indicate - di poter avere copia stampata dei contenuti dei dati informatici relativi alla pratica.

## Sezione 5<sup>a</sup> – Istruttoria

### Art. 50 - ISTRUTTORIA DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

---

- 1) Per quanto riguarda la D.I.A., l'istruttoria sarà rivolta all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.  
La procedura di D.I.A. non è esperibile quando:
  - riguardi opere da eseguirsi su immobili vincolati con specifico provvedimento amministrativo assunto secondo le procedure di cui alla Legge 1497/39 o 1089/39 (oggi D.Lgs 490/99). Nel caso di beni vincolati con specifico provvedimento assunto secondo le procedure di cui alla Legge 1497/39 (oggi D.Lgs 490/99) la procedura di D.I.A. è comunque esperibile per le opere escluse dal regime autorizzatorio di natura paesistica in base all'art. 1, comma 8, L. 431/85 (opere interne, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi o l'esteriore aspetto degli edifici nonché per gli interventi finalizzati all'attività agricole o di silvicoltura che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per opere edilizie o altre opere civili e che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio). Tale orientamento è stato esplicitato dal Ministero per i beni culturali con nota circolare del 22 luglio 1998 (Protocollo Sg/106/18851/98) inviata ai Presidenti delle Giunte Regionali;
  - riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
  - non sia accompagnata dalla relazione asseverata del progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.
- 2) Per quanto riguarda il procedimento di rilascio di Permesso di Costruire:
  - verranno, dapprima, esaminati, da parte della struttura organizzativa a ciò preposta, l'istanza presentata, i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa; la domanda non sarà ricevibile qualora sia priva della documentazione essenziale prevista ai precedenti artt. 26 e seguenti.
  - nel rispetto dei disposti normativi riguardanti la tempistica dei procedimenti edilizi. I termini per richiedere l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati sono fissati in giorni 15 dalla data di presentazione della domanda.  
In tal caso i termini di conclusione del procedimento decorrono dalla data di presentazione di quanto richiesto.  
Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.  
L'integrazione documentale può avvenire solo con riguardo ai documenti e agli elaborati da allegare necessariamente all'istanza, che il Regolamento Edilizio indica analiticamente.
  - Ai sensi dell'art. 4 della Legge 493/93, come sostituito dal comma 60 dell'art. 2 della Legge 662/96, se nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda la Commissione Edilizia non si dovesse esprimere, si prescinde dal suo parere e il Responsabile del Procedimento redigerà una relazione scritta al soggetto competente ad emanare il Permesso di Costruire, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
  - Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e calcolato il contributo concessorio, verrà convocata, laddove necessario, la Commissione Edilizia, secondo le procedure specificatamente previste dal presente Regolamento.
  - Ottenuto il parere della Commissione Edilizia il Responsabile del Servizio predisporrà il provvedimento conclusivo.  
Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Commissione Edilizia sarà predisposta, comunque, la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.
- 3) Per quanto riguarda il procedimento istruttorio connesso al rilascio del Nulla Osta paesaggistico si richiama la Circolare Attuativa della L.R. 18/97 di cui alla Delibera G.R.L. 6/30194 del 25.07.97 in B.U.R.L. del 17.10.97, III suppl. straordinario al n° 42, in particolare

Sezione I, Capitolo III, paragrafo 3.1 e relativa "Scheda di verifica della procedura" contenuta nella Circolare in questione.

- 4) Per quanto riguarda i Piani Attuativi il Responsabile del Procedimento dovrà attenersi alle disposizioni dell'art. 7, L.R. 23/97 nonché alla Circolare attuativa della legge stessa pubblicata sul B.U.R.L. n° 28 dell'11.07.97, IV° suppl. straordinario.

#### **Art. 51 - INTERVENTI SOTTOPOSTI AL PREVENTIVO PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

---

Gli interventi obbligatoriamente soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia sono i seguenti:

- le nuove costruzioni
- le ristrutturazione con modifiche dell'assetto planivolumetrico
- gli interventi di ristrutturazione delle facciate esterne di edifici esistenti qualora prevedano modificazioni sostanziali all'assetto compositivo.

#### **Art. 52 - ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

---

La Commissione Edilizia procede ad un esame anche qualitativo del progetto ed esprime, con giudizio motivato, il proprio parere di natura architettonica.

A tal fine può invitare alle sedute i proponenti l'intervento per chiarimenti e illustrazioni della proposta.

La Commissione può anche formulare, con adeguate motivazioni, ipotesi parzialmente o totalmente alternative rispetto al progetto presentato.

La proposizione di proposte alternative da parte della Commissione Edilizia viene comunicata al richiedente e al progettista e non produce l'interruzione dei termini per la formazione del silenzio-assenso.

## **Sezione 6<sup>a</sup> – Provvedimento finale**

### **Art. 53 - DETERMINAZIONI DEL RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO**

---

Entro 75 (settantacinque) giorni dall'inoltro dell'istanza (termine eventualmente posticipato in relazione ai tempi richiesti dalle integrazioni) il Responsabile del provvedimento, acquisiti i pareri di legge e della Commissione Edilizia, assume la propria determinazione, dandone comunicazione ai proponenti nei modi previsti dalle vigenti leggi.

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

- nulla osta dei competenti Uffici Regionali per i progetti riguardanti opere in aree soggette a vincoli di tutela idro-geologica ai sensi della legge 30.12.1923 n° 3267;
- nulla osta della Soprintendenza ai Beni architettonici e ambientali per i progetti riguardanti opere in immobili di interesse storico o di pregio artistico contemplati dalla legge 01.06.1939 n° 1089;
- nulla osta del Servizio Beni Ambientali dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lombardia per i progetti di intervento ricadenti in zone soggette a vincolo ai sensi della legge 29.06.1939 n° 1497 (oggi D.Lgs 490/99) e successive modifiche e integrazioni, ovvero decreto autorizzativo sindacale nei casi di sub-delega ai Comuni previsti dalle vigenti leggi in materia;
- parere del Dipartimento di Igiene Pubblica dell'A.S.L. o asseverazione sostitutiva dello stesso.

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

### **Art. 54 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

---

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

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

Con il rilascio del Permesso sono restituite al richiedente due copie vistate degli allegati, una delle quali deve essere conservata sul luogo dei lavori, per tutta la loro durata ed esibita agli incaricati del Comune per il controllo durante l'esecuzione dell'opera autorizzata.

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

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

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

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

### **Art. 55 - CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

---

- 1) Il provvedimento finale conterrà i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, sarà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale)

Nell'ipotesi di "Cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo:

- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. L'intervento sarà definito non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione utilizzata dal Responsabile del Procedimento nella sua relazione finale.
- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuti di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Commissione Edilizia;
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- la motivazione da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art. 3 della L. 241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
- il provvedimento prevederà in via generale termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati rispetto ai vari interventi edilizi, purché contenuti nei termini massimi previsti dall'art. 15 del DPR 06.06.2001 n. 380 nell'art. 4 della Legge 10/77.

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

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

2) I procedimenti connessi e preliminari a quello edilizio sono relativi a:

- a) autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di cui alla L.R. 18/97 e alla relativa Circolare attuativa di cui alla Delibera G.R.L. n° 6/30194 del 25.07.97 in B.U.R.L. del 17.10.97, III suppl. straordinario al n° 42, in particolare Cap. III e fac-simili contenuti nell'allegato D della deliberazione stessa. A seguito del recente orientamento legislativo (vedi in particolare Legge 127/97 e Legge 191/98), può considerarsi legittima la sottoscrizione dell'autorizzazione paesaggistica da parte del soggetto responsabile della competente unità organizzativa;
  - b) nulla-osta ex Legge 1089/39 (oggi D.Lgs 490/99);
  - c) autorizzazione idrogeologica ex L.R. 8/76 come modificata dalla L.R. 80/89;
- 3) Piani Attuativi

La materia è già puntualmente regolata dalla legislazione statale (art. 28 Legge Urbanistica) e regionale (art. 7, L.R. 60/77, art. 7, L.R. 23/97 e relative circolari applicative).

4) Procedimento per il rilascio dell'agibilità

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dall'art. 24 del D.P.R. 06.06.01 n. 380 nonché dalle norme del Regolamento d'Igiene.

## **Art. 56 - NOTIFICA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEGLI ALTRI PROVVEDIMENTI**

L'atto finale verrà notificato, ovvero comunicato in altra forma, al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo).

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi concessori (vedi art. 7, L.R. 60/77).

Per quanto concerne la fase di pubblicazione e di controllo ministeriale sugli atti autorizzativi di natura paesistica, si rinvia a quanto specificatamente indicato negli appositi criteri per

l'esercizio della subdelega di cui alla L.R. 18/97, contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n° 6/30194 del 25.07.97, pubblicata sul B.U.R.L. del 17.10.97, III Supplemento Straordinario al n° 42.

#### **Art. 57 - EFFETTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

---

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

#### **Art. 58 - VALIDITÀ, DECADENZA, ANNULLAMENTO**

---

Il Permesso ha validità di 12 (dodici) mesi, in relazione all'inizio dei lavori, e i lavori dovranno essere ultimati entro 36 (trentasei) **mesi dalla data di inizio dei lavori stessi**.

La decadenza è provocata:

- dal mancato o inadeguato inizio dei lavori entro 12 (dodici) mesi dalla data di comunicazione dell'avvenuta emanazione del provvedimento di Permesso di Costruire;
- dalla mancata ultimazione entro 36 (trentasei) mesi **dalla data di inizio dei lavori**, salvo che il Responsabile del provvedimento, in base a fondate motivazioni, non assuma apposito provvedimento di proroga;
- dall'entrata in vigore di previsioni urbanistiche - che siano in contrasto con i contenuti del Permesso di Costruire - prima dell'inizio dei lavori (art. 31 della L.U. 1150/1942).

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

L'annullamento interviene quando:

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

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

Il relativo provvedimento è notificato al titolare del Permesso.

#### **Art. 59 - PUBBLICAZIONE DEL PERMESSO - RESPONSABILITÀ**

---

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

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

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

#### **Art. 60 - VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

---

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

I titoli abilitativi ottenuti con dichiarazione di inizio attività potranno essere volturati con analoga dichiarazione.

## **Art. 61 - PROROGA**

---

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

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

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

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

## **Art. 62 - DENUNCIA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

---

Ai fini dell'applicazione dell'art. 24 del DPR n. 06.0601 n. 380 il titolare del Permesso di Costruire è tenuto - non appena i lavori siano ultimati - agli effetti dell'agibilità dell'opera, compresa l'ultimazione delle facciate, delle recinzioni e la sistemazione delle aree esterne, a darne comunicazione scritta da presentare o inviare al protocollo comunale: il Responsabile del Servizio potrà predisporre gli opportuni accertamenti.

Trascorsi inutilmente 20 (venti) giorni dalla data di trasmissione della denuncia, l'Ultimazione dei Lavori si intende verificata, salvo che controlli comunali successivi non rilevino infondata la denuncia.

L'ultimazione verrà certificata dal titolare del con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

## **CAPO II° - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE**

### **Art. 63 - CONFERENZA DEI SERVIZI**

---

a) Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni o integrazioni.

Le determinazioni assunte in sede di conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere, di proposta o di provvedimento definitivo.

b) Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quelle comunale, si applicano i disposti dell'art. 14, Legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni: in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato salva diversa previsione statutaria o contenuta nel regolamento di organizzazione del Comune.

### **Art. 64 - PARERE PREVENTIVO**

---

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

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

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

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

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

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

### **Art. 65 - ACCESSO AI DOCUMENTI**

---

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

## **Art. 66 - NORME APPLICABILI**

---

Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico ambientali"

Trova applicazione per quanto non espressamente previsto le norme regolamentari del Regolamento Commerciale sul Diritto di accesso.

## **Art. 67 - CASI DI ESCLUSIONE**

---

Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a),b),c) dell'art. 24 della legge 241/90.

L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quanto sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici, questioni che sono discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state, la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale, la riservatezza dei dati o schedari personali, il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della legge 31 dicembre 1996, n. 675 "tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

## **Art. 68 - DIFFERIMENTO DELL'ACCESSO AI DOCUMENTI**

---

È disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

## **Art. 69 - MODALITÀ DI ACCESSO AI DOCUMENTI**

---

Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al

pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo e il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

## **Art. 70 - CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO**

---

Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della Legge 241/90, questa si intende rifiutata.

## CAPO III° - LA COMMISSIONE EDILIZIA

### **Art. 71 - COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)**

---

La C.E., organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia ed urbanistica, esprime parere consultivo, ancorché obbligatorio, in ordine alla qualità architettonica e urbanistica della ipotesi di intervento e dei progetti, sia privati che pubblici, nonché alla loro rispondenza agli strumenti urbanistici e alle disposizioni di legge e dei Regolamenti vigenti.

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

Sono compiti della Commissione Edilizia l'esame dei progetti, e l'espressione del relativo giudizio, sulle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio Comunale previste e relative agli interventi di cui all'art. 2.

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

### **Art. 72 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

---

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

il Responsabile dell'Ufficio Tecnico (*senza diritto di voto*)

Sono membri ordinari:

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

Uno dei membri ordinari dovrà essere esperto in materia di barriere architettoniche.

Inoltre, almeno un membro ordinario, dovrà essere esperto in materia legale.

Ai lavori della Commissione edilizia potranno presenziare:

il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, senza diritto di voto.

Valgono per i membri della Commissione le norme di incompatibilità di parentela previste per gli Assessori, inoltre, i membri non possono essere rappresentanti di Organi Statali o Regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, attribuzioni di controllo preventivo o successivo sulle attività urbanistico-edilizie del Comune (Circ. Min. LL.PP. n° 3968/1966). I membri decaduti vengono sostituiti con la medesima procedura e durano in carica fino al rinnovo di tutta la Commissione Edilizia.

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

I membri della Commissione Edilizia sono rieleggibili.

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

### **Art. 72bis - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

---

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

La Commissione è costituita da 3 membri ordinari che abbiano particolare e qualificata e riconosciuta esperienza nella tutela paesaggistico ambientale, nominati dalla Giunta Comunale.

Alla Commissione per il Paesaggio è presente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico con funzioni di segretario.

Le modalità di funzionamento, di convocazione e la disciplina dell'eventuale incompatibilità dei membri della Commissione nonché con le strutture organizzative del Comune sono i medesimi già previste per la Commissione Edilizia dagli artt. 72, 75 e 76.

### **Art. 73 - ATTRIBUZIONI**

---

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

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

### **Art. 74 - CASI DI RICHIESTA DEL PARERE NON OBBLIGATORIO**

---

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

### **Art. 75 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

---

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza almeno della metà più uno dei componenti con diritto di voto.

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

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

La commissione può sospendere le richieste in attesa di pareri legali integrazioni e chiarimenti, rimandando al soggetto competente al rilascio del Permesso di Costruire le definitive decisioni in merito.

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

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

La votazione avviene in forma palese.

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

## **Art. 76 - MODALITÀ DI CONVOCAZIONE**

---

La Commissione Edilizia e quella per il Paesaggio sono convocate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico almeno 5 giorni prima della seduta.

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

## **Art. 77 - INDIRIZZI E DIRETTIVE**

---

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

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

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

## **Art. 78 - PROCEDURE INTERNE PER IL RILASCIO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI RELATIVI AGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

---

L'Ufficio Tecnico:

- entro i termini stabiliti dalle normative di Legge in materia, provvede all'esame dei documenti presentati a corredo della domanda del Permesso di Costruire e, nei termini fissati dalla Legge, a richiedere eventuali integrazioni documentali all'interno dei documenti e degli allegati elencati ai precedenti artt. 7, 8, 9 e 17, nonché dagli artt. 48 e 49, con richiesta scritta agli interessati inviata con raccomandata R.R. o notifica;
- completato l'esame della documentazione allegata alla domanda redige in forma scritta il proprio parere di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie del Comune e alla normativa Statale e Regionale in materia, nonché alle eventuali disposizioni normative di carattere speciale.

In tale relazione l'Ufficio Tecnico indicherà - ove necessario - gli aspetti problematici relativi a difficoltà interpretative e applicative della norma che saranno sottoposti, sotto forma di quesito, alla Commissione Edilizia affinché questa esprima il proprio parere. Segnerà inoltre le eventuali necessità / opportunità di individuare interpretazioni autentiche del testo normativo del P.R.G. ove i dubbi interpretativi e di lettura non consentano una normale valutazione di conformità del progetto;

- convoca la Commissione Edilizia in funzione del rispetto dei tempi previsti dalla Legge per il rilascio dei provvedimenti abilitativi e ad essa partecipa presentando la relazione tecnica di cui ai punti precedenti e, successivamente, con diritto di parola, esprime il proprio punto di vista sui problemi di carattere interpretativo specifici e generali.

La Commissione Edilizia:

- prende atto del parere tecnico di conformità formulato dall'Ufficio Tecnico e interviene esprimendosi sui quesiti che eventualmente in tale parere fossero indicati;

- formula i propri pareri in ordine alle attribuzioni che il presente Regolamento le ha conferito secondo quanto indicato dai precedenti artt. 40 e 42;
- stende un proprio verbale esprimendo il parere motivatamente con le modalità già indicate al precedente art. 44;

Il Responsabile del Servizio:

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

#### **Art. 79 - INCOMPATIBILITÀ**

---

Nel caso la C.E. sia chiamata ad esaminare una domanda di Permesso alla quale risulti interessato uno dei Commissari nella qualità di proprietario, committente, progettista, direttore, esecutore dei lavori, parente o affine degli stessi fino al quarto grado, questi è tenuto ad assentarsi dal locale dove si svolge la seduta per tutto il tempo dell'esame della richiesta e della formulazione del relativo parere. Qualora l'assenza del Commissario provochi l'invalidità della seduta, l'esame della domanda viene rinviato alla riunione successiva.

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

#### **Art. 80 - RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE**

---

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

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

# CAPO IV° - AMBIENTE URBANO

## Sezione 1<sup>a</sup> – Spazi pubblici e di uso pubblico

### **Art. 81 - ZONE VERDI E PARCHI**

---

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

### **Art. 82 - DECORO GENERALE**

---

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

I nuovi impianti per antenne TV, tradizionali e satellitari (paraboliche), dovranno essere centralizzati, collocati preferibilmente su tetti evitando i balconi e le facciate degli edifici. Inoltre l'installazione di condizionatori o apparecchiature tecnologiche sugli immobili deve essere effettuata in modo da non arrecare danno al decoro urbano.

### **Art. 83 - STAZIONI ED IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI, PER LA RADIOTELEVISIONE E IMPIANTI ASSIMILABILI E ACCESSORI.**

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di proteggere la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per le radio televisioni, nelle more di una normativa non ancora definita, le installazioni di stazioni, di impianti per le telecomunicazioni per la radiotelevisione e impianti assimilabili e/o accessori dovranno essere realizzate fuori dal centro edificato comunque a 100 mt dal perimetro.

### **Art. 84 - NORME SULL'ARREDO URBANO**

---

Per quanto concerne gli interventi di arredo urbano si dovranno di massima rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) ogni intervento di arredo urbano è soggetto a Permesso di Costruire;
- b) nella zona A:
  - per gli edifici costruiti anteriormente al 1940 non sono consentite nuove aperture in sostituzione di portali o con sfondamenti di finestre ai piani terra, salvo che per gli edifici i cui caratteri architettonici non risultino riconoscibili o significativi, o la cui modificabilità sia prevista dai Piani di Recupero
  - le insegne non potranno essere realizzate a bandiera, salvo per insegne in ferro di tipo decorativo, con dimensioni massime di cm 80 x 80 e poste ad altezza non inferiore a ml 3.50, nonché quelle addossate alla facciata non dovranno in alcun caso superare la larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste. Tali insegne dovranno essere progettate tenendo conto della loro armonizzazione con la facciata dell'edificio sul quale saranno poste. Sono comunque da preferirsi le insegne poste all'interno dei vani di apertura dei negozi e non aggettanti dalla superficie della facciata: sono previste le insegne cieche con sola illuminazione posteriore delle lettere o dei grafici, ricavati a

traforo nel cassonetto, oppure con lettere opache in rilievo retroilluminante. Sono ammesse anche le insegne non luminose ma realizzate con pitture, su legno o su metallo e illuminate. Sono proibite altre forme di pubblicità stradale.

#### **Art. 85 - ARREDO URBANO E SISTEMAZIONI ESTERNE DEI FABBRICATI**

---

L'allestimento di elementi floristici, festoni, addobbi, ecc., l'installazione dei mezzi di comunicazione visiva (segnaletica, insegne, pubblicità, illuminazione diretta o indiretta delle costruzioni, ecc.), nonché l'impiego e la collocazione di elementi funzionali e decorativi che, per il loro significato figurativo e spaziale, concorrono alla formazione, qualificazione e arredo dell'ambiente urbano, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività.

Alla Denuncia di Inizio Attività per tali interventi devono essere allegati gli elaborati tecnici necessari a fornire all'Amministrazione Comunale esatti elementi ubicazionali, dimensionali, funzionali e figurativi.

Gli interventi di cui sopra riguardanti gli immobili ed i siti vincolati ai sensi della Legge n° 1089/39 (oggi D.Lgs 490/99) per la tutela del patrimonio di interesse storico e artistico, nonché vincolati ai sensi della Legge n° 1497/39 (oggi D.Lgs 490/99) sulla protezione delle bellezze naturali, dovranno essere preventivamente approvati dai competenti Organi Statali e Regionali.

L'impiego dei materiali ed il trattamento delle superfici esterne dei fabbricati, nonché gli elementi esterni, qualora non siano stati precisati e concessi con il Permesso di Costruire del fabbricato principale, potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività.

#### **Art. 86 - RECINZIONE PROVVISORIA E OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI AREA PUBBLICA**

---

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

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

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

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice rossa e bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole. Il Responsabile del Servizio può esentare dall'obbligo della recinzione quando:

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

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

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

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

Quando è necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla Concessione di occupazione, il titolare del Permesso di Costruire ha l'obbligo di presentare, almeno 10 (dieci) giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione ed ottenere la nuova Concessione di occupazione.

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

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

Compiuti i lavori, l'area pubblica già occupata dovrà essere riconsegnata sgombra.

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il sottosuolo pubblico, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneamente avviso agli uffici od imprese che esercitano quei servizi, perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite - di norma - a cura dell'interessato, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di intervenire in caso di inerzia dello stesso.

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

La spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifiuta dal proprietario entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

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

## **Art. 87 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO**

---

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

## **Art. 88 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO**

---

La manomissione di suolo pubblico è soggetta ad apposita autorizzazione amministrativa, rilasciata dal Comune.

L'istanza per gli interventi deve indicare i seguenti elementi:

- generalità del richiedente e codice fiscale; in caso di soggetto diverso da persona fisica generalità del legale rappresentante, denominazione e ragione sociale, sede legale Partita Iva.
- Dati dell'impresa esecutrice dei lavori, luogo dell'intervento.

All'istanza devono essere allegati in duplice copia:

- planimetria catastale con individuazione dell'area di intervento
- planimetria generale in scala non inferiore a 1:500 con individuazione con rilievo dello stato dei luoghi e dei caratteri e materiali di finitura esistenti, individuazione di tutti i manufatti (cordoli, chiusini, ecc.) presenti nell'area di intervento, rappresentazione grafica dell'intervento.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di fideiussione pari all'importo dei costi necessari al ripristino dei luoghi, stimato dall'Ufficio tecnico comunale.

In caso di interventi urgenti questi possono essere eseguiti senza preventiva autorizzazione dandone comunque immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale; gli interventi dovranno essere contenuti nei limiti indispensabili per l'eliminazione delle cause dell'urgenza.

La comunicazione dovrà essere effettuata contestualmente all'inizio dei lavori, anche a mezzo fax, e dovrà contenere le esatte motivazioni che determinano lo stato di urgenza. Entro 5 giorni l'interessato dovrà comunque presentare istanza per la regolarizzazione dell'intervento e l'ottenimento dell'autorizzazione per le eventuali opere di completamento non motivate da urgenza.

#### **Art. 89 - MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO: ADEMPIMENTI A LAVORI ULTIMATI**

---

Al termine dei lavori, e comunque entro i 2 giorni successivi il richiedente dovrà comunicare all'Amministrazione l'avvenuta ultimazione dei lavori, chiedendo lo svincolo della fideiussione al quale si provvederà entro 30 giorni dall'avvenuto collaudo delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora il ripristino delle aree manomesse non risulti congruente con quanto previsto dal progetto allegato all'autorizzazione e delle eventuali prescrizioni indicate nel provvedimento autorizzativo il Responsabile dell'ufficio tecnico potrà ordinarne il rifacimento, individuando un congruo termine temporale o provvedere d'ufficio utilizzando la garanzia fideiussoria.

Qualora gli interventi siano relativi a dare soggette a transito di qualsiasi tipo dovrà essere individuato ogni provvidenza necessaria a garantire, sia in termini temporali che in termini funzionali la massima transitabilità delle aree circostanti e la sicurezza.

La Giunta Comunale, sentito l'Ufficio tecnico di intesa con tutti i soggetti gestori di servizi (energia elettrica, metano, ecc.) potrà definire uno specifico regolamento da ritenersi integrativo alle presenti norme che costituirà elemento di indirizzo al fine di definire eventuali ulteriori prescrizioni in sede di provvedimento autorizzativo.

#### **Art. 90 - ALLINEAMENTI TORTUOSI**

---

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

#### **Art. 91 - MARCIAPIEDI**

---

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

In ogni caso i marciapiedi dovranno essere delimitati con adeguate cordone in granito e, in corrispondenza degli accessi dovranno essere adeguatamente raccordati al piano stradale con scivolo terminale in granito.

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

#### **Art. 92 - PERCORSI CICLABILI**

---

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

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

## **Art. 93 - GALLERIE E PORTICI**

---

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.

Le dimensioni minime di larghezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

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

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

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

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

## **Art 94 - TOPONOMASTICA E SEGNALETICA**

---

Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrene, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia tutelato dal D.Lgs 29.10.99 n. 490.

È riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

## **Art. 95 - NUMERI CIVICI**

---

Il Comune assegna a ogni fabbricato il numero civico e fa apporre, a spese dell'interessato, l'indicatore del numero assegnato, che deve essere del tipo europeo.

Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo in modo facilmente visibile nella posizione prescrittagli.

## **Art. 96 - SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO**

---

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

## **Art. 97 - DISLIVELLI IN AREE APERTE AL PASSAGGIO**

---

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

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

---

#### **Art. 98 - PAVIMENTAZIONE, ILLUMINAZIONE E MANUTENZIONE DI PORTICI, GALLERIE ED ALTRI LUOGHI APERTI AL PUBBLICO PASSAGGIO**

---

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

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

---

#### **Art. 99 - CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'**

---

E' proibito, senza Autorizzazione Comunale, collocare oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati, a scopo di pubblicità, nonché l'apposizione di cartelloni sui pali e oggetti luminosi a scopo di pubblicità, di iscrizioni, di pitture o simili su muri e su decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico o artistico.

Per le insegne luminose è vietato il ricorso a colori in uso per la segnaletica luminosa stradale quando possano interferire con questa.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza Autorizzazione Comunale, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefisso.

---

#### **Art. 100 - MOSTRE - VETRINE - INSEGNE**

---

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

---

#### **Art. 101 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

---

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

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

- le targhe e gli apparecchi relativi a pubblici servizi.

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

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

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

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

### **Art. 102 - INTERCAPEDINI**

---

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

Le griglie di aerazione devono presentare resistenza ad un sovraccarico accidentale minimo di 1500 Kg./mq. e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

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

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

### **Art. 103 - IMPIANTI TECNICI ED IGIENICI NEGLI INTERVENTI CONSERVATIVI**

---

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

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

### **Art. 104 - RACCOLTA DELLE ACQUE: VASCHE E POZZI**

---

Le acque meteoriche possono essere raccolte in vasche di accumulo a condizione che vengano separate dalle acque di prima pioggia con apposite vasche volano adeguatamente dimensionate, in rapporto alla superficie impermeabile del lotto, ivi compresa la superficie coperta dell'edificio, al fine di garantire una capacità di raccolta corrispondente a 5 mm. di pioggia per i primi 5 minuti.

Le vasche volano dovranno essere accessibili per l'effettuazione periodica delle necessarie pulizie.

Le vasche di accumulo dovranno essere ispezionabili e collegate con condotta di sfogo per il troppo pieno alla rete fognaria delle acque chiare.

La condotta di sfogo dovrà essere resa ispezionabile con apposito pozzetto.

### **Art. 105 - PASSI CARRABILI**

---

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

Nelle zone edificabili sia residenziali, sia produttive o commerciali, gli accessi carrabili dovranno essere realizzati con arretramento di ml. 5,00 rispetto al filo della sede stradale e comunque, qualora sia prevedibile l'accesso ai lotti interessati di mezzi di dimensioni superiori (camion, ecc.), potrà essere imposto un arretramento maggiore per consentire la possibilità di stazionamento dei veicoli completamente al di fuori della sede stradale.

Qualora ciò non sia possibile per evidenti e dimostrate difficoltà dimensionali del lotto o per particolari caratteristiche dell'area all'interno della quale il lotto stesso è inserito, potranno essere realizzati accessi carrabili con cancello a distanza inferiore purché questo sia comandabile elettricamente.

#### **Art. 106 - ACCESSO AGLI EDIFICI NON FRONTEGGIANTI GLI SPAZI PUBBLICI**

---

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

#### **Art. 107 - STRADE PRIVATE E LORO TENUTA, STRADE VICINALI APERTE AL PUBBLICO TRANSITO**

---

La larghezza delle nuove strade private di varia natura viene determinata, visto il P.R.G. e sentito il parere della Commissione Edilizia comunale, in relazione alle caratteristiche funzionali ed ambientali.

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

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

- a - al completamento delle opere;
- b - agli scarichi delle acque meteoriche, che non possono scaricare sulle strade pubbliche
- c - alla pavimentazione e alla sistemazione secondo le prescrizioni tecniche del Comune;
- d - all'impianto e al funzionamento dell'illuminazione;
- e - alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

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

Questi obblighi non si applicano alle strade rurali.

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

#### **Art. 108 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE**

---

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

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

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

Le strade private a fondo cieco e non, da costruirsi nel territorio comunale dovranno essere in correlazione organica con il Piano Regolatore Generale: dovranno comunque avere una larghezza non inferiore a mt. 4,00.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere una larghezza superiore a quella proposta dai privati.

#### **Art. 109 - APERTURA DI STRADE PRIVATE SU AREE URBANIZZATE**

---

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

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

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

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

- a] planimetria della nuova strada in scala 1:2000 o 1:1000, con l'indicazione dei mappali ed i nomi dei proprietari;
- b] planimetria della nuova strada in scala 1:500;
- c] sezione altimetrica dell'asse in scala 1:100 ovvero 1:200;
- d] sezione trasversali, complete di cunette, marciapiedi con accurata descrizione delle pavimentazioni in scala 1:50 e 1:20;
- e] grafici inerenti ai manufatti, i raccordi e gli smussi in scala opportuna;
- f] altri elementi che possono apparire necessari alla completezza del progetto, come le indicazioni circa lo scarico delle acque superficiali con previsione di massima delle acque da portare, la descrizione di tombinature, manufatti, tubazioni e i calcoli di stabilità quando occorrono;
- g] relazione atta a fornire ogni altra notizia utile alla completa rappresentazione delle opere da realizzare;
- h] impegno a non convogliare gli scolì di qualsiasi natura verso gli spazi pubblici.
- i] le strade private poste all'interno del centro abitato, devono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

#### **Art. 110 - RETI DI SERVIZI PUBBLICI**

---

Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

Le reti dei servizi pubblici devono essere interrate; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### **Art. 111 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI**

---

I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativi.

Le serre bioclimatiche per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, non sono computabili ai fini volumetrici.

I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio non sono computabili ai fini della src.

#### **Art. 112 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE**

---

Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

Le acque piovane di prima pioggia verranno convogliate in fognatura previo eventuale trattamento richiesto dalle normative vigenti.

Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

#### **Art. 113 - ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE**

---

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

#### **Art. 114 - SPAZI INEDIFICATI**

---

Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

La recinzione di tali aree deve essere realizzata con manufatti che ne consentano la visibilità.

#### **Art. 115 - RECINZIONI**

---

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

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

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione; la parte piena non può essere superiore a mt. 0,50 e l'altezza totale massima non più di ml. 1,50.

Le recinzioni verso gli spazi esterni potranno essere schermate con siepi sempreverdi e non dovranno avere un'altezza massima superiore a mt. 1,50 e dovranno essere tenute potate affinché non occupino o sporgano sul marciapiede o, in assenza di questo, sulla strada.

Nelle zone collinari le recinzioni non dovranno superare in altezza i ml 1.50 e dovranno essere realizzate in rete metallica color verde con barriere in ferro poste a cm 20 da terra, salvo i necessari pali di sostegno, per consentire il transito dei piccoli animali.

Sui fronti delle strade pubbliche la recinzione potrà essere realizzata con muretto di cm. 50 e soprastante barriera in ferro. Per dimostrate esigenze di contenimento delle scarpate il muretto potrà essere realizzato anche con un'altezza maggiore.  
Per le recinzioni da realizzarsi all'esterno del perimetro del centro abitato dovrà essere comunque fatto riferimento anche alla disciplina del Codice della Strada.

#### **Art. 116 - COSTRUZIONI A CONFINE E SOPRALZI**

---

Sono sempre ammesse le costruzioni a confine purché si verifichino le seguenti condizioni:

- la costruzione a confine sia realizzata previo accordo con il confinante che deve essere registrato e trascritto;
- è sempre ammessa, in presenza di costruzione a confine, la realizzazione sul lotto limitrofo di costruzione in aderenza;
- la parete eretta a confine non può presentare vedute e le luci non possono essere considerate agli effetti del calcolo del rapporto aeroilluminanti;
- le costruzioni a confine debbono rispettare tutte le norme del Codice Civile;
- costruzioni a confine lungo le strade possono essere realizzate solo nel caso di allineamenti sul confine stradale già esistenti;
- i sopralzi potranno essere realizzati sul filo delle pareti esterne degli edifici anche se questi distino meno di ml. 5,00 dal confine, con il minimo previsto dal codice civile, purché l'altezza totale dell'edificio sopraelevato non superi i ml. 10.

#### **Art. 117 - AREE SCOPERTE**

---

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

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

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

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

#### **Art. 118 - DEPOSITI DI MATERIALI**

---

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

Essi sono ammessi invece nelle zone produttive ma sempre che, sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo e per l'incolumità pubblica e privata.

Sono vietate le discariche libere di rifiuti.

#### **Art. 119 - LOCALI PER DEPOSITO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI**

---

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

## **Art. 120 - ARMADIETTI CONTATORI**

---

L'installazione di armadietti esterni all'edificio sia in posizione autonoma, sia sulle pareti dei fabbricati, sia nelle recinzioni debbono essere preventivamente oggetto di Denuncia di Inizio Attività.

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

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

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

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

## **Art. 121 - COPERTURE STAGIONALI A TUNNEL**

---

E' consentita la realizzazione di coperture provvisorie stagionali a tunnel anche nelle zone residenziali al fine di consentire la protezione degli orti urbani.

Tali coperture potranno essere di norma installate nel periodo intercorrente tra i mesi di novembre e marzo.

Le loro dimensioni e quelle delle serre non potranno essere superiori a ml. 2,50 x 5,00 e avere altezza superiore a ml. 2,50.

Le serre, anche se provvisorie, poste negli spazi esterni delle zone residenziali dovranno comunque essere realizzate con materiali trasparenti o traslucidi e non potranno essere poste tra l'edificio e gli spazi pubblici e preferibilmente poste sul retro degli edifici.

Nelle zone agricole le serre dovranno comunque essere realizzate in modo da garantire il corretto deflusso delle acque

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

## **Art. 122 - INSTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE PER FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE**

---

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

Al fine di assicurare l'integrazione degli impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici, devono essere osservate le prescrizioni dei successivi punti :

1. Deve essere disponibile una superficie della copertura dell'edificio, o di pertinenza dell'edificio, con le seguenti caratteristiche:

- orizzontale o esposta verso il quadrante Sud-Est Sud Ovest per le parti inclinate;
- dimensione pari al 25% della superficie in pianta dell'edificio;
- non ombreggiata nei mesi più sfavoriti, gennaio-dicembre, da parti dell'edificio stesso per più del 10% della superficie disponibile.

2. Deve essere previsto un vano tecnico dove possano essere ospitati i componenti del circuito primario degli impianti solare termico e i dispositivi di condizionamento della potenza dell'impianto fotovoltaico e di connessione alla rete con le seguenti caratteristiche:
- volume di dimensione pari a 50 litri per ogni metro quadrato di superficie correttamente orientata di cui al precedente punto, in modo tale da poter ospitare serbatoi di accumulo dell'acqua calda sanitaria e i componenti del circuito primario e secondario;
  - caratteristiche idonee ad ospitare un quadro elettrico, e i dispositivi di interfaccia con la rete;
  - accessibile per la manutenzione degli impianti;
3. Deve essere previsto, per la realizzazione dei collegamenti dei collettori solari e dei moduli fotovoltaici al vano tecnico, un cavedio di sezione opportuna per poter alloggiare una conduttura di mandata e una di ritorno all'impianto solare termico, due canaline (corrugati) per alloggiare i collegamenti elettrici e il collegamento alla rete di terra.
4. Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze, è necessario prevedere opportuni cavedi o vani che possano contenere la linea di mandata dell'acqua calda sanitaria e un collegamento elettrico.

#### **Art. 123 - PARAPETTI**

---

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

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

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

### **Art. 124 - EDIFICI DI SIGNIFICATO STORICO E/O ARCHITETTONICO**

---

Il Piano di Recupero del Centro Storico e il Piano Regolatore Generale individuano edifici di particolare significato storico-architettonico soggetti a interventi di restauro ed edifici inseriti nell'ambito di Verdi Privati.

Per gli interventi su tali edifici la documentazione prevista dall'art. 17 - 2° comma - del presente Regolamento Edilizio, lettere d - e - f, deve essere presentata in scala minima 1:50 e corredata da ampia documentazione fotografica con riferimenti alle relative tavole di rilievo e di indagine.

La documentazione di cui alla lettera g, dovrà invece essere riferita a tutti gli elementi - anche costruttivi - che abbiano rilevanza architettonica o documentaria, ed anche per essi è prescritta la citata documentazione fotografica.

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

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

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

Nel provvedimento di Permesso di Costruire potranno comunque essere prescritte modalità di intervento o elementi di finitura che, sentito il parere della Commissione Edilizia - eventualmente integrata da Esperti in materia -, riterrà opportune al fine della valorizzazione dell'edificio stesso e dei rapporti dell'edificio in questione con il contesto in cui è inserito.

### **Art. 125 - MANUTENZIONE**

---

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

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

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

I proprietari di edifici soggetti al vincolo di restauro, di cui si preveda la conservazione, hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tali beni, di salvaguardarne il decoro, di non alterare lo stato fisico

In caso di inadempienza di tale obbligo, il Responsabile del Servizio potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie.

### **Art. 126 - ZOCCOLATURE**

---

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

Particolari ragioni ambientali possono determinare in proposito circostanziate prescrizioni.

## **Art. 127 - ELEMENTI AGGETTANTI**

---

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

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

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

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

Gli sporti ed i corpi esterni - quali balconi, pensiline, gronde - aggettanti sugli spazi privati non vengono considerati nel calcolo delle distanze qualora:

- i balconi siano aperti su due o tre lati, ancorché collegati tra loro da piedritti o piastrini e non occupino più di un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà,
- le gronde abbiano oggetto non superiore ad un terzo della distanza esistente tra il fabbricato e il confine di proprietà.

In ogni caso gli sporti non possono aggettare più di ml 2,00.

Nelle zone a destinazione produttiva è consentito l'oggetto di gronde o pensiline aperte e non collegate al suolo, fino ad  $\frac{1}{2}$  della distanza dal confine.

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

## **Art. 128 - INTERCAPEDINI E VESPAI**

---

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

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

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

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

## **Art. 129 - GRONDE E PLUVIALI**

---

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

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

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

Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta.

Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.

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

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

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

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

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

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

Negli interventi di nuova edificazione e riadattamento d'edifici esistenti si dovrà prevedere l'installazione d'idonei dispositivi atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere che interverranno nel tempo per le operazioni di manutenzione di qualsiasi tipologia da effettuarsi sulla copertura. Tali dispositivi dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche costruttive (UNI o equivalenti).

### **Art. 130 - DISTANZE E SUPERFICIE COPERTA**

---

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

### **Art. 131 - DISTANZE E DISTACCHI IN SOTTOSUOLO**

---

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

- rispetto cimiteriale per una profondità minima di ml. 50,00 sui lati est e ovest e **80,00** sui lati nord e sud
- eventuali disposizioni speciali;
- fasce di rispetto stradale, salvo i box interrati realizzati ai sensi della Legge 122/89 per i quali dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprassuolo.

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

### **Art. 132 - EDIFICI PREESISTENTI**

---

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

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

- altezza minima, superficie, volume, illuminazione e ventilazione dei locali;
- superficie minima delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale;
- dimensione minima dei cavedi;

- strutture aggettanti sul suolo privato e corpi di fabbrica sporgenti.

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

---

#### **Art. 133 - ELEMENTI STORICO-ARTISTICI E AMBIENTALI DA SALVAGUARDARE**

---

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

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

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

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

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

---

#### **Art. 134 - RIFACIMENTO DEGLI INTONACI DI FACCIATA DEGLI EDIFICI E REALIZZAZIONE DELLE FINITURE DI FACCIATA DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE**

---

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

Prima dell'inizio dei lavori di rifacimento di facciate e prima dell'inizio dei lavori di finitura delle facciate degli edifici di nuova costruzione, si dovrà provvedere alla predisposizione di campionature in numero non inferiore a tre, e chiedere un sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione e la scelta degli elementi di finitura.

Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre nel provvedimento di Permesso modifiche alle previsioni degli elementi di finitura indicando eventuali proposte alternative, il richiedente il Permesso potrà a sua volta proporre con domanda e documentazione integrativa soluzioni diverse da quella indicata nel provvedimento autorizzativo.

---

#### **Art. 135 - SERRAMENTI SU SPAZI ESTERNI**

---

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

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

#### **Art. 136 - DISCIPLINA DEL COLORE**

---

Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme unitario lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.

Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.

Le facciate e le porzioni visibili dagli spazi pubblici, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.

Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.

Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto fatiscente o non consono al decoro urbano, il Sindaco con provvedimento motivato può ordinarne il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

I colori dovranno essere conformi al Piano dei Colori, ove approvato dal Consiglio Comunale.

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

### **Art. 137 - RIMANDO AL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE**

---

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

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

### **Art. 138 - SPESSORE DEI MURI ESTERNI**

---

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

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

### **Art. 139 - CHIUSURA DELLE SCALE DI USO COMUNE**

---

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

Le scale scoperte hanno comunque rilevanza agli effetti della determinazione delle distanze dai confini.

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

### **Art. 140 - EDIFICI PUBBLICI**

---

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

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

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

### **Art. 141 - EDIFICI PRIVATI**

---

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

Tali norme si applicano anche agli spazi esterni e alle parti comuni di pertinenza degli edifici sopra menzionati, nonché agli edifici privati aperti al pubblico (pur se già oggetto di disciplina da parte del D.P.R. n° 503/96).

#### **Art. 142 - NORME E PROCEDURE IN MATERIA DI BARRIERE**

---

##### **ARCHITETTONICHE**

Ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche, le richieste di Permesso di Costruire e le D.I.A. devono essere corredate da apposita Dichiarazione di Conformità redatta da un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 11 punto 11.2 del D.M. 236/82- Tale dichiarazione dovrà garantire che le opere progettate sono conformi alla L.R. 6/89 e Leggi 13/89 e successive modifiche.

## **CAPO VI° - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **Art. 143 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI E VERIFICA DEL PERIMETRO DELLE COSTRUZIONI**

---

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

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

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

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

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

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

### **Art. 144 - INIZIO DEI LAVORI**

---

L'inizio dei lavori potrà avvenire:

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

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

### **Art. 145 - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

---

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

Le imprese sono inoltre tenute a predisporre tutte le campionature richieste dall'Ufficio Tecnico in corso d'opera.

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

### **Art. 146 - OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'INTERRUZIONE DEI LAVORI**

---

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

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

#### **Art. 147 - SOSPENSIONE DEI LAVORI IN CONSEGUENZA DI ABBANDONO, DI SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE E/O DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI**

---

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

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

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

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

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

#### **Art. 148 - DISCIPLINA DEI CANTIERI DI COSTRUZIONE**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 149 - NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI DI COSTRUZIONI**

---

I cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle:

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

#### **Art. 150 - DEMOLIZIONI: DIFESA DALLA POLVERE**

---

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

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

Nel caso di presenza di parti costituite da manufatti contenenti amianto dovranno essere osservate le prescrizioni specifiche dettate dall'ASL; il proprietario dell'immobile è tenuto a dichiarare al Comune:

- la presenza di materiali contenenti l'amianto,
- il nominativo della Ditta incaricata scelta tra quelle che dispongono di coordinatore e addetti in possesso del regolare patentino regionale,
- la data di inizio prevista per i lavori (accordata con l'impresa considerato il tempo necessario per la presentazione del piano di lavoro).

Le imprese dovranno redigere un piano di lavoro ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 277/91 e presentarlo all'ASL di competenza per le modalità che prevedono quantomeno :

- che l'incapsulamento della copertura avvenga con pompe a bassa pressione o mediante nebulizzazione,
- che il materiale venga raccolto e confezionato evitando ulteriori deterioramenti e quindi escludendo i mezzi meccanici,
- che i materiali rimossi vengano chiusi in teli di plastica accuratamente sigillati e successivamente inviati a discariche autorizzate,
- che gli addetti ai lavori siano adeguatamente protetti,
- che le operazioni vengano eseguite garantendo i requisiti minimi richiesti dalla normativa antinfortunistica.

#### **Art. 151 - SISTEMAZIONE AREE ABBANDONATE**

---

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

#### **Art. 152 - SCAVI, DEMOLIZIONI, SCARICO DI MATERIALI E PULIZIA DELLE STRADE**

---

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- resistere alla spinta del terreno circostante;
- non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti;

- consentire - salvo specifico Permesso - la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici.

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

In materia di rifiuto devono essere raccolti in appositi recipienti o incanalati in condotti chiusi, con le dovute precauzioni. Ove necessario, devono essere temporaneamente ammassati entro le recinzioni di cantiere, per essere in seguito trasportati alle discariche autorizzate.

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

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

In ogni cantiere, nel caso di rinvenimento di resti mortali o di ossa umane, chi ne faccia la scoperta deve, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 21.10.1975 n° 803, informare immediatamente il Comune, il quale ne dà subito comunicazione alle Autorità Giudiziarie e a quelle di Pubblica Sicurezza e dispone i necessari accertamenti per il rilascio del nullaosta per la sepoltura.

#### **Art. 153 - ALLONTANAMENTO MATERIALI DI RISULTA**

---

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

#### **Art. 154 - CAUTELE PER LA TUTELA DI AVANZI E RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI**

---

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

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

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

#### **Art. 155 - OPERE PROVVISORIALI**

---

Tutte le opere provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, attrezzature meccaniche di cantiere e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di Legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, ivi compresa la messa a terra dei manufatti metallici.

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

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

in materia. Per la protezione delle cadute dall'alto dovrà essere fatto specifico riferimento all'art.3.2.11 del R.L.I.

#### **Art. 156 - CROLLI DI EDIFICI**

---

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

#### **Art. 157 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

---

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

La vigilanza è esercitata a mezzo di Incaricati Comunali.

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

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

#### **Art. 158 - VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE**

---

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

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

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

#### **Art. 159 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA**

---

Le varianti che si intendessero introdurre in corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione quando si tratti di varianti non essenziali nonché di varianti conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle Legge 1° giugno 1939 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modificazioni e integrazioni, e/o interventi di restauro.

L'istanza di approvazione della variante o la D.I.A., corredata dai necessari documenti di progetto e di verifica di ammissibilità, deve comunque essere inoltrata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Il rilascio della licenza d'uso è subordinato all'approvazione del progetto di variante.

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

#### **Art. 160 - SISTEMAZIONE DELL'AREA**

---

---

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

---

#### **Art. 161 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI**

---

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

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

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

---

#### **Art. 162 - COMFORT ACUSTICO**

---

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.

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 per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- Rumore da calpestio;
- Rumorosità provocata da impianti e da apparecchi tecnologici dell'edificio;
- Rumorosità provocata da attività contigue.

Dovranno essere in particolare, osservate tutte le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 05-12-1997 e al Piano di Zonizzazione acustica comunale.

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

### **Art. 163 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

---

Le norme di cui al presente Capo costituiscono elementi di specificazione e di integrazione delle norme del P.R.G. ai soli effetti di una migliore individuazione delle modalità di applicazione delle indicazioni del Piano Regolatore in rapporto agli elementi in esso contenuti che riguardano aspetti di carattere regolamentare per l'attuazione dei progetti e dell'attività edilizia.

### **Art. 164 - ABBAINI E FINESTRE IN PENDENZA DI FALDA**

---

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

Ove sia ammesso dal P.R.G., e nei casi previsti dalla legge, l'utilizzo dei sottotetti esso potrà essere realizzato anche con l'uso di finestre in pendenza di falda purchè queste garantiscano un'adeguata tenuta all'acqua e abbiano un'adeguata coibenza termica.

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

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

### **Art. 165 - UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE IN LOTTI GIA' ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI**

---

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

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

### **Art. 166 - ASSERVIMENTO DELL'AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI**

---

La dichiarazione di asservimento dell'area di pertinenza dell'edificazione deve essere predisposta, registrata e trascritta dopo il ricevimento dell'avviso di avvenuto rilascio del Permesso di Costruire e prima del ritiro dello stesso.

### **Art. 167 - PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 122/89**

---

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni da realizzarsi ai sensi della Legge 122/89 e successive integrazioni e modificazioni sono a tutti gli effetti parcheggi privati. Per essi potrà essere richiesto dal Responsabile del Servizio che il vincolo pertinenziale venga fatto oggetto di atto pubblico registrato e trascritto.

Qualora all'interno delle costruzioni sia previsto l'inserimento di funzioni commerciali o terziario-direzionali i parcheggi relativi ai volumi di tali funzioni, pur rimanendo a tutti gli

effetti spazi privati, debbono essere realizzati all'esterno delle recinzioni e devono essere accessibili dalle strade pubbliche. Nel caso in cui si intendano realizzare tali parcheggi all'interno delle recinzioni essi dovranno essere ricavati in superficie e deve essere comunque garantita l'accessibilità dalle strade pubbliche attraverso accessi non protetti che potranno essere chiusi solo nelle ore notturne.

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

I parcheggi di proprietà privata ma di uso pubblico per i quali la segnaletica, la manutenzione, la pulizia fanno carico al privato, possono essere a richiesta del privato normati negli orari che comunque non potranno essere inferiori per il periodo solare dalle 8 alle 20, per il periodo dell'ora legale dalle 7 alle 23. Qualora i suddetti parcheggi vengano chiusi nelle ore notturne rimane a carico del privato anche l'illuminazione pubblica. Il Comune inoltre potrà su tali aree assoggettarle a parcometro o a disco orario a rotazione.

#### **Art. 168 - AUTORIMESSE INTERRATE E SEMIINTERRATE E LOCALI SEMIINTERRATI**

---

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

I locali seminterrati ammessi dal P.R.G. dovranno mantenere la distanza minima di ml. 5.00 dal confine di proprietà, salvo diverso accordo scritto con il confinante, mentre i locali interrati potranno andare a confine e sulla copertura dovrà essere previsto uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 30.

E' vietata la realizzazione di camini all'interno dei box.

#### **Art. 169 - COSTRUZIONI DECORATIVE E ACCESSORIE DEI GIARDINI**

---

Nei giardini e nelle corte private potranno essere realizzate costruzioni decorative e accessorie a condizione che siano ammesse dalle Norme del Piano Regolatore Generale.

Ciascuna di tali costruzioni, all'interno delle percentuali massime indicate dal Piano Regolatore Generale, non potrà comunque superare - in termini assoluti - la dimensione di 20 mq. lordi e dovranno tenere una distanza minima dal confine di mt. 3,00.

I barbecues, i gazebo e i pergolati potranno essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro.

Sono comunque esclusi tamponamenti di qualsiasi tipo che superino complessivamente  $\frac{1}{4}$  dello sviluppo lineare del perimetro dei manufatti.

L'altezza massima delle superfici laterali non potrà superare i ml. 2,00 e il colmo non potrà superare all'estradosso i ml. 2,50, salvo sovrastrutture di carattere meramente decorativo.

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

I depositi attrezzi per giardini potranno essere realizzati esclusivamente in legno, dovranno avere una distanza minima dai confini pari a ml. 3.00 e dovranno avere una superficie massima di mq. 6 e altezza non superiore a ml. 2,30.

I depositi attrezzi nelle zone E (agricola, salvaguardia ambientale) dovranno essere realizzati in legno, non potranno comunque superare la dimensione di 16 mq. lordi e dovranno tenere una distanza minima dal confine di ml. 3.

La copertura di tali depositi dovrà essere realizzata con tipologia a una o due falde, con line di colmo parallela al lato maggiore della costruzione e dovrà avere pendenza minima del 25% e massima del 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in legno trattato, in tegole o altri materiali di colore marrone o verde e non riflettente.

L'altezza massima prevista dal P.R.G. sarà misurata dal piano di spiccato alla media dell'intradosso di copertura interno. Le gronde non potranno avere uno sbalzo superiore a 60 cm.

I manufatti di cui al presente articolo potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività o su richiesta di Permesso di Costruire.

I manufatti di cui al presente articolo non sono soggetti a contributo e non hanno rilevanza ai fini volumetrici e del rapporto di copertura.

In ogni lotto potrà essere realizzato un solo manufatto per ogni tipologia.

#### **Art. 170 - CARATTERISTICHE DEI SOTTOTETTI UTILIZZABILI IN DEROGA ALLE NORME DEL P.R.G.**

---

I sottotetti utilizzabili in deroga alle norme del P.R.G. sono esclusivamente quelli che risultano dalla L.R. 15 /96 e successive modificazioni e integrazioni e quelli previsti dalle N.T.A. del P.R.G.

#### **Art. 171 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI CON FRONTI "A SCALARE"**

---

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

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

#### **Art. 172 - COSTRUZIONI A CONFINE**

---

Nel caso di nuove costruzioni realizzate a confine la distanza della parete a confine, rispetto ad eventuali pareti contrapposte di edifici presenti sul lotto confinante, deve rispettare i minimi previsti dalle norme di P.R.G. solo nel caso in cui la parete contrapposta sia finestrata.

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

Nel caso di realizzazione di costruzioni a confine la cui altezza sul confine stesso non superi i ml. 3,00 la parete realizzata sul confine non ha rilevanza ai fini della determinazione delle distanze rispetto agli edifici posti, o da porre, sul lotto adiacente.

#### **Art. 173 - PIANI ATTUATIVI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

---

Agli effetti dell'attuazione del P.R.G., qualora il Piano preveda l'attuazione degli interventi edilizi subordinatamente all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, la documentazione di questi ultimi - da presentarsi al Comune - dovrà essere conforme alle disposizioni delle Leggi Regionali in materia.

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

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

#### **Art. 174 - ARTIGIANATO DI PRODUZIONE**

---

Agli effetti dell'applicazione delle norme del P.R.G. si definisce Artigianato di produzione ogni tipo di attività artigianale che produca beni o servizi che non vengono direttamente posti al servizio delle funzioni residenziali sia in forma di vendita diretta sia in forma di diretta prestazione.

#### **Art. 175 - DELIBERAZIONI DI APPROVAZIONE DI OPERE PUBBLICHE**

---

Le deliberazioni del Consiglio Comunale ovvero della Giunta Comunale, in funzioni delle relative competenze, con le quali vengono approvati i progetti delle opere pubbliche producono gli effetti del Permesso di Costruire.

#### **Art. 176 - GRADO DI ZONA SISMICA**

---

Il Comune di Brusaporto è classificato nella zona 3 di bassa sismicità, pertanto è esclusa l'applicazione della procedura di controllo prevista dalla L.R. 46/85 e regolamenti attuativi, fermo restando l'obbligo dell'applicazione, in fase di progettazione, delle norme tecniche allegate all'ordinanza n° 3274.

#### **Art. 177 - INTERVENTI EDILIZI INTERESSATI A IMMOBILI OGGETTI DI CONDONI EDILIZI**

---

1. Gli immobili sanati ai sensi di legge, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia.

2. Gli immobili di cui al 1° comma, che risultano conformi alle norme urbanistiche vigenti, sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalle specifiche prescrizioni del vigente P.R.G. e N.T.A.

Nelle more dell'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, nei casi di documentata condizione di degrado che determina l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al 1° comma, è consentita previo permesso di costruire, la demolizione e la successiva ricostruzione.

## **CAPO VIII° - NORME FINALI**

### **Art. 178 - POTERI DI DEROGA**

---

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

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

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357.

### **Art. 179 - RINVIO A LEGGI SPECIALI**

---

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

L'attività edilizia, è altresì soggetta al rispetto di tutte le leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse storico, artistico, paesaggistico ed ambientale e al rispetto della disciplina del Regolamento Locale d'Igiene.

### **Art. 180 - ABROGAZIONE NORME PREESISTENTI**

---

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

### **Art. 181 - OPERE GIÀ AUTORIZZATE NON ESEGUITE**

---

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

### **Art. 182 - VARIANTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

Ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale 23 giugno 1997 n° 23 l'approvazione del Regolamento Edilizio e quindi delle sue eventuali Varianti è di competenza del Consiglio Comunale e viene effettuata con le procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 3 della medesima Legge 23/97.

### **Art. 183 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

Il presente Regolamento assume efficacia dalla data di pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della relativa deliberazione di approvazione,

dotata di esecutività nelle forme di legge, ai sensi dell'art. 12 - comma 2 - della L.R. 23 giugno 1997 n° 23.

#### **Art. 84 - VIGILANZA SUGLI INTERVENTI**

---

Il Responsabile del Servizio come previsto dal primo comma dell'art. 4 della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47, esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle Norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel Permesso di Costruire o nell'autorizzazione.

#### **Art. 185 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

---

Il Responsabile del Servizio quando accerta che sono stati eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi in difformità o in assenza di Permesso o autorizzazione adotta i provvedimenti di cui al capo I° della Legge 28 Febbraio 1985 n°47 e successive modificazioni e integrazioni nonché delle eventuali altre Norme Legislative in materia.

#### **Art. 186 - SANZIONI**

---

Per quanto non espressamente contemplato da specifiche disposizioni di Leggi dello Stato o della Regione, si applicano gli art. 106, 107, 108, 109, 110, del T.U. 03/03/34 n° 383, così come confermate dall'art. 64 della Legge 08/06/90 n° 142 e successive modifiche e integrazioni.

# **INDICE GENERALE**

## **CAPO I° - NORME PROCEDURALI**

### **Sezione 1ª - Disposizioni generali**

- Art. 1 - Applicazione del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 3 - Attività edilizia libera
- Art. 4 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 5 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 6 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art. 7 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 8 - Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione di ricostruzione, di nuova costruzione
  
- Art. 9 - Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Art. 10 - Interventi di demolizione
- Art. 11 - Interventi relativi a pertinenze esterne di fabbricati esistenti
- Art. 12 - Interventi che comportano modificazione degli spazi esterni
- Art. 13 - Interventi relativi ad aree libere
- Art. 14 - Soggetti legittimati a presentare le domande
- Art. 15 - Permesso di Costruire
- Art. 16 - Denuncia di inizio attività
- Art. 17 - Segnalazione per manutenzioni ordinarie
- Art. 18 - Piani Attuativi
- Art. 19 - Procedura per l'ottenimento della Autorizzazione a lottizzare
- Art. 20 - Convenzione
- Art. 21 - Certificato di agibilità
- Art. 22 - Domanda per il certificato di agibilità
- Art. 23 - Nulla osta per l'esercizio di attività lavorative e depositi
- Art. 24 - Domanda per il rilascio del nulla osta all'esercizio dell'attività

### **Sezione 2ª – Istanze**

- Art. 25 - Istanza per il Permesso di Costruire e denuncia di inizio attività
- Art. 26 - Denuncia di inizio attività
- Art. 27 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 28 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art. 29 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. 30 - Interventi di ampliamento in aderenza e/o in elevazione, di ricostruzione, di nuova costruzione
  
- Art. 31 - Interventi di demolizione
- Art. 32 - Interventi relativi a pertinenze esterne
- Art. 33 - Interventi che comportano modificazioni dei caratteri degli spazi esterni e interventi relativi ad aree libere
  
- Art. 34 - Interventi per manufatti provvisori
- Art. 35 - Interventi urgenti ed imprevisti
- Art. 36 - Opere cimiteriali, votive e funerarie in genere
- Art. 37 - Modifica di destinazione d'uso
- Art. 38 - Interventi di demolizione
- Art. 39 - Autorizzazione ambientale
- Art. 40 - Varianti
- Art. 41 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice degli stessi

### **Sezione 3ª – Certificazioni**

- Art. 42 - Autocertificazione e asseverazione
- Art. 43 - Certificato di destinazione urbanistica

- Art. 44 - Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio  
Art. 45 - Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso

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

- Art. 46 - Inoltro dell'istanza di Permesso di costruire e decorrenza dei termini  
Art. 47 - Avvio della procedura  
Art. 48 - Pubblicità delle richieste di Permesso di Costruire  
Art. 49 - Registro delle pratiche edilizie

#### **Sezione 5<sup>a</sup> – Istruttoria**

- Art. 50 - Istruttoria del Responsabile del Procedimento  
Art. 51 - Interventi sottoposti al preventivo parere della Commissione Edilizia  
Art. 52 - Esame da parte della Commissione Edilizia

#### **Sezione 6<sup>a</sup> – Provvedimento finale**

- Art. 53 - Determinazioni del Responsabile del provvedimento  
Art. 54 - Rilascio del Permesso di Costruire  
Art. 55 - Contenuti del provvedimento del Permesso di Costruire  
Art. 56 - Notifica del Permesso di Costruire e degli altri provvedimenti  
Art. 57 - Effetti del Permesso di Costruire  
Art. 58 - Validità, decadenza, annullamento  
Art. 59 - Pubblicazione del Permesso - Responsabilità  
Art. 60 - Voltura del Permesso di Costruire  
Art. 61 - Proroga  
Art. 62 - Denuncia di ultimazione dei lavori

### **CAPO II° - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE**

- Art. 63 - Conferenza dei Servizi  
Art. 64 - Parere preventivo  
Art. 65 - Accesso ai documenti  
Art. 66 - Norme applicabili  
Art. 67 - Casi di esclusione  
Art. 68 - Differimento dell'accesso ai documenti  
Art. 69 - Modalità di accesso ai documenti  
Art. 70 - Conclusione del procedimento

### **CAPO III° - LA COMMISSIONE EDILIZIA**

- Art. 71 - Commissione Edilizia (C.E.)  
Art. 72 - Composizione della Commissione Edilizia  
Art. 73 - Attribuzioni  
Art. 74 - Casi di richiesta del parere non obbligatorio  
Art. 75 - Funzionamento della Commissione Edilizia  
Art. 76 - Modalità di convocazione  
Art. 77 - Indirizzi e direttive  
Art. 78 - Procedure interne per il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi urbanistici ed edilizi  
Art. 79 - Incompatibilità  
Art. 80 - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

### **CAPO IV° - AMBIENTE URBANO**

#### **Sezione 1<sup>a</sup> – Spazi pubblici e di uso pubblico**

- Art. 81 - Zone verdi e parchi  
Art. 82 - Decoro generale

- Art. 83 - Stazioni ed impianti fissi per le telecomunicazioni, per la radiotelevisione e Impianti assimilabili e accessori
- Art. 84 - Norme sull'arredo urbano
- Art. 85 - Arredo urbano e sistemazioni esterne dei fabbricati
- Art. 86 - Recinzione provvisoria e occupazione temporanea di area pubblica
- Art. 87 - Occupazione temporanea di suolo pubblico
- Art. 88 - Manomissione del suolo pubblico
- Art. 89 - Manomissione del suolo pubblico: adempimenti a lavori ultimati
- Art. 90 - Allineamenti tortuosi
- Art. 91 - Marciapiedi
- Art. 92 - Percorsi ciclabili
- Art. 93 - Gallerie e portici
- Art. 94 - Toponomastica e segnaletica
- Art. 95 - Numeri civici
- Art. 96 - Servitù di pubblico servizio
- Art. 97 - Dislivelli in aree aperte al passaggio
- Art. 98 - Pavimentazione, illuminazione e manutenzione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio
- Art. 99 - Cartelli ed oggetti di pubblicità
- Art. 100 - Mostre - vetrine - insegne
- Art. 101 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

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

- Art. 102 - Intercapedini
- Art. 103 - Impianti tecnici ed igienici negli interventi conservativi
- Art. 104 - Raccolta delle acque: vasche e pozzi
- Art. 105 - Passi carrabili
- Art. 106 - Accesso agli edifici non fronteggianti gli spazi pubblici
- Art. 107 - Strade private e loro tenuta, strade vicinali aperte al pubblico transito
- Art. 108 - Caratteristiche delle strade private
- Art. 109 - Apertura di strade private su aree urbanizzate
- Art. 110 - Reti di servizi pubblici
- Art. 111 - Volumi tecnici ed impiantistici
- Art. 112 - Allacciamento alle reti fognarie
- Art. 113 - Allacciamento alle reti impiantistiche
- Art. 114 - Spazi inedificati
- Art. 115 - Recinzioni
- Art. 116 - Costruzioni a confine e sopralti
- Art. 117 - Aree scoperte
- Art. 118 - Depositi di materiali
- Art. 119 - Locali per deposito di rifiuti solidi urbani
- Art. 120 - Armadietti contatori
- Art. 121 - Coperture stagionali a tunnel
- Art. 122 - Installazione di apparecchiature per fonti energetiche alternative
- Art. 123 - Parapetti

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

- Art. 124 - Edifici di significato storico e/o architettonico
- Art. 125 - Manutenzione
- Art. 126 - Zoccolature
- Art. 127 - Elementi aggettanti
- Art. 128 - Intercapedini e vespai
- Art. 129 - Gronde e pluviali
- Art. 130 - Distanze e superficie coperta
- Art. 131 - Distanze e distacchi in sottosuolo

- Art. 132 - Edifici preesistenti
- Art. 133 - Elementi storico-artistici e ambientali da salvaguardare
- Art. 134 - Rifacimento degli intonaci di facciata degli edifici e realizzazione delle finiture di facciata degli edifici di nuova costruzione
- Art. 135 - Serramenti su spazi esterni
- Art. 136 - Disciplina del colore

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

- Art. 137 - Rimando al Regolamento Locale di Igiene
  - Art. 138 - Spessore dei muri esterni
  - Art. 139 - Chiusura delle scale di uso comune
- Requisiti di fruibilità a persone fisicamente impedite**
- Art. 140 - Edifici pubblici
  - Art. 141 - Edifici privati
  - Art. 142 - Norme e procedure in materia di barriere architettoniche

#### **CAPO VI° - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

- Art. 143 - Richiesta e consegna dei punti fissi e verifica del perimetro delle costruzioni
- Art. 144 - Inizio dei lavori
- Art. 145 - Esecuzione degli interventi
- Art. 146 - Obblighi conseguenti all'interruzione dei lavori
- Art. 147 - Sospensione dei lavori in conseguenza di abbandono, di sostituzione del Direttore e/o dell'Assuntore dei lavori
- Art. 148 - Disciplina dei cantieri di costruzione
- Art. 149 - Norme particolari per i cantieri di costruzioni
- Art. 150 - Demolizioni: difesa dalla polvere
- Art. 151 - Sistemazioni aree abbandonate
- Art. 152 - Scavi, demolizioni, scarico di materiali e pulizia delle strade
- Art. 153 - Allontanamento materiali di risulta
- Art. 154 - Cautele per la tutela di avanzi e ritrovamenti archeologici, storici ed artistici
- Art. 155 - Opere provvisoriale
- Art. 156 - Crolli di edifici
- Art. 157 - Controllo sull'esecuzione dei lavori
- Art. 158 - Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie
- Art. 159 - Varianti in corso d'opera
- Art. 160 - Sistemazione dell'area
- Art. 161 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Art. 162 - Comfort acustico

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

- Art. 163 - Attuazione del P.R.G.
- Art. 164 - Abbaini e finestre in pendenza di falda
- Art. 165 - Utilizzazione delle volumetrie in lotti già asserviti ad altre costruzioni
- Art. 166 - Asservimento dell'area di pertinenza dei fabbricati
- Art. 167 - Parcheggi di pertinenza delle costruzioni ai sensi della Legge 122/89
- Art. 168 - Autorimesse interrato e semiinterrato e locali semiinterrati
- Art. 169 - Costruzioni decorative e accessorie dei giardini
- Art. 170 - Caratteristiche dei sottotetti utilizzabili in deroga alle norme del P.R.G.
- Art. 171 - Altezza degli edifici con fronti "a scalare"
- Art. 172 - Costruzioni a confine
- Art. 173 - Piani Attuativi del Piano Regolatore Generale
- Art. 174 - Artigianato di produzione
- Art. 175 - Deliberazioni di approvazione di opere pubbliche

- Art. 176 - Grado di zona sismica  
Art. 177 - Interventi edilizi interessati a immobili oggetti di condoni edilizi

#### **CAPO VIII° - NORME FINALI**

- Art. 178 - Poteri di deroga  
Art. 179 - Rinvio a leggi speciali  
Art. 180 - Abrogazione norme preesistenti  
Art. 181 - Opere già autorizzate non eseguite  
Art. 182 - Varianti al Regolamento Edilizio  
Art. 183 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio  
Art. 184 - Vigilanza sugli interventi  
Art. 185 - Provvedimenti amministrativi  
Art. 186 - Sanzioni