



# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI RIVA DI SOLTO (BG)

<b>INDICE .....</b>	<b>1</b>
<b>TITOLO I - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA –TIPOLOGIE DI INTERVENTO, SOGGETTI, PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE, PROCEDURE.....</b>	<b>3</b>
<i>ART. 1 - OPERE SOGGETTE AD ATTI AUTORIZZATIVI O ABILITATIVI.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 2 - OPERE SOGGETTE AD ATTO AUTORIZZATIVO DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.....</i>	<i>3</i>
<i>ART. 3 - OPERE SOGGETTE AD ATTO AUTORIZZATIVO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DA NON SOTTOPORRE ALL'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 4 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE SCRITTA .....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 6 - INTERVENTI NON SOGGETTI AD ATTI AUTORIZZATIVI.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE.....</i>	<i>7</i>
<i>ART. 8 - PIANI ATTUATIVI E PIANI DI RECUPERO SU EDIFICI ESISTENTI (L.457/78): DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI ,PROCEDURE.....</i>	<i>17</i>
<i>ART. 9 - ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE.....</i>	<i>21</i>
<i>ART. 10 - ATTESTAZIONI DI COMPATIBILITA' ARCHITETTONICA A PREPROGETTI IN ZONA A: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE .....</i>	<i>24</i>
<i>ART. 11 - ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE .....</i>	<i>26</i>
<i>ART. 12 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI: SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE.....</i>	<i>30</i>
<i>ART. 13 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': DENUNCIA, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE .....</i>	<i>32</i>
<i>ART. 14 - NEGAZIONE DELL'ATTO AUTORIZZATIVO .....</i>	<i>34</i>
<i>ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO AUTORIZZATIVO E CONDIZIONI .....</i>	<i>35</i>
<i>ART. 16 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'ATTO AUTORIZZATIVO .....</i>	<i>36</i>
<i>ART. 17 - TRASFERIMENTO DELL'ATTO AUTORIZZATIVO .....</i>	<i>37</i>
<i>ART. 18 - INIZIO - TERMINE - PROROGA - DECADENZA - REVOCA DELL'ATTO AUTORIZZATIVO .....</i>	<i>37</i>
<i>ART. 19 - LICENZA D'USO (abitabilità, agibilità).....</i>	<i>38</i>
<i>ART. 20 - PROCEDURE E CONTROLLI (LICENZA D'USO).....</i>	<i>40</i>
<i>ART. 21 - LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE.....</i>	<i>42</i>
<i>ART. 22 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI IMMOBILI.....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 23 - NULLA OSTA PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ LAVORATIVE E DEPOSITI.....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 24 - DOMANDA PER IL RILASCIO DEL NULLA-OSTA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ LAVORATIVA .....</i>	<i>45</i>
<i>ART. 25 - AUTOCERTIFICAZIONE .....</i>	<i>46</i>
<i>ART. 26 - ASSEVERAZIONE.....</i>	<i>46</i>
<i>ART. 27 - VARIANTI AL PROGETTO .....</i>	<i>47</i>
<b>TITOLO II - ACCESSO AI DOCUMENTI .....</b>	<b>48</b>
<i>ART. 28 - FONTI NORMATIVE .....</i>	<i>48</i>
<i>ART. 29 - PROCEDIMENTO DI ACCESSO.....</i>	<i>49</i>
<i>ART. 30 - RILASCIO DI COPIE.....</i>	<i>50</i>
<b>TITOLO III - VIGILANZA E SANZIONI.....</b>	<b>51</b>
<i>ART. 31 - SANZIONI EDILIZIE .....</i>	<i>51</i>
<i>ART. 32 - SANZIONI PAESAGGISTICHE.....</i>	<i>51</i>





<i>ART. 33 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO</i> .....	52
<i>ART. 34 - FASE ISTRUTTORIA</i> .....	52
<i>ART. 35 - FASE DECISIONALE</i> .....	52
<i>ART. 36 - FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA</i> .....	53
<i>ART. 37 - FASE DI ESECUZIONE DI UFFICIO</i> .....	53
<b>TITOLO IV - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI</b> .....	<b>54</b>
<i>ART. 38 - CONFERENZA DEI SERVIZI</i> .....	54
<i>ART. 39 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE</i> .....	55
<i>ART. 40 - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE</i> .....	60
<b>TITOLO V - LA COMMISSIONE EDILIZIA</b> .....	<b>62</b>
<i>ART. 41 - COMPOSIZIONE NOMINA E DURATA</i> .....	62
<i>ART. 42 - CASI DI INCOMPATIBILITA' E DECADENZA</i> .....	63
<i>ART. 43 - LE ATTRIBUZIONI</i> .....	64
<i>ART. 44 - AMBITO DI VALUTAZIONE</i> .....	64
<i>ART. 45 - FUNZIONAMENTO</i> .....	66
<i>ART. 46 - RAPPORTO TRA COMMISSIONE EDILIZIA E STRUTTURE ORGANIZZATIVE COMUNALI</i> .....	68
<b>TITOLO VI - CONDUZIONE DEI CANTIERI – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI – RESPONSABILITA' – CONTROLLO DELLE OPERE - COLLAUDI</b> .....	<b>70</b>
<i>ART. 47 - DISCIPLINA DELLE OPERE</i> .....	70
<i>ART. 48 - COLLAUDI</i> .....	72
<i>ART. 49 - PROCEDURE ORGANIZZATIVE E DI GESTIONE DEL CANTIERE</i> .....	72
<i>ART. 50 - RESPONSABILITA' LEGATE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI</i> .....	76
<b>TITOLO VII - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: AMBIENTE URBANO</b> .....	<b>78</b>
<i>ART. 51 - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO</i> .....	78
<i>ART. 52 - SPAZI PRIVATI</i> .....	84
<b>TITOLO VIII - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO</b> .....	<b>90</b>
<i>ART. 53 - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI</i> .....	90
<i>ART. 54 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI</i> .....	98
<b>TITOLO IX - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI</b> .....	<b>99</b>
<i>ART. 55 - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE</i> .....	99
<i>ART. 56 - REQUISITI SPAZIALI</i> .....	103
<i>ART. 57 - REQUISITI FUNZIONALI</i> .....	106
<b>TITOLO X - NORME TRANSITORIE FINALI</b> .....	<b>108</b>
<i>ART. 58 - DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</i> .....	108
<i>ART. 59 - RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.</i> .....	108





## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **TITOLO I - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA –TIPOLOGIE DI INTERVENTO, SOGGETTI, PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE, PROCEDURE.**

#### **ART. 1 - OPERE SOGGETTE AD ATTI AUTORIZZATIVI O ABILITATIVI**

- 1.1. In tutto il territorio Comunale è vietata l'esecuzione di qualsiasi lavoro o opera finalizzata alla realizzazione di trasformazioni urbanistiche, nuove costruzioni di qualsiasi natura o tipo, o alla modifica o sistemazione o demolizione di quelle esistenti, senza il preventivo apposito atto autorizzativo rilasciato secondo le disposizioni, ovvero nei casi previsti dalla legge a preventiva Comunicazione scritta o a Denuncia di Inizio Attività.
- 1.2. Queste le varie categorie di opere individuabili:
- a) opere soggette ad atto autorizzativo da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale;
  - b) opere soggette ad atto di autorizzazione edilizia da non sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale;
  - c) opere soggette a comunicazione scritta;
  - d) opere soggette a Denuncia di Inizio Attività;
  - e) interventi non soggetti ad atto autorizzativo.
- 1.3. E' comunque facoltà del Responsabile del Servizio sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale proposte di intervento per le quali non ne sia previsto l'esame.

#### **ART. 2 - OPERE SOGGETTE AD ATTO AUTORIZZATIVO DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

- 2.1. Sono da sottoporre obbligatoriamente all'esame della Commissione edilizia Comunale le seguenti





categorie di opere:

- a) Opere ad intervento diretto proposte da privati, soggette a concessione edilizia:
  - I. Nuove costruzioni, ampliamento, modifica e trasformazione strutturale ed estetica, demolizione o ricostruzione totale od anche parziale di strutture murarie, sia all'interno che all'esterno di edifici pubblici e privati, qualunque ne sia l'uso e la destinazione.
  - II. Interventi sul patrimonio edilizio esistente identificabili come interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con successiva ricostruzione, ristrutturazione urbanistica.
  - III. Formazione di chioschi permanenti o provvisori, fabbricati accessori in genere.
  - IV. Costruzioni di strade private e/o opere di urbanizzazione del territorio; opere di consolidamento e sostegno dei terreni.
  - V. Varianti ad opere assentite.
  - VI. Piscine, impianti sportivi in genere coperti o scoperti, costruzione ed impianti relativi a campeggi.
  - VII. Tutte le coperture, di qualsiasi forma, struttura e materiale siano fatte a qualunque uso.
  - VIII. Cappelle ed edicole funerarie in genere.
  - IX. Stazioni di servizio carburante – torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni.
  - X. Realizzazione di opere di urbanizzazione o di infrastrutture per impianti sia da parte di privati che di enti o società, su suoli pubblici o privati.
  - XI. Opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione, anche urbanistica, relativamente ad immobili od aree ricadenti nei vincoli previsti dalla Decreto legislativo 29.10.1999 n. 490, e successive modificazioni ed integrazioni e circolari, o dichiarati dal P.R.G. aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.
  - XII. Rilascio di concessioni edilizie in sanatoria ex articolo 13 della legge 28.02.1985, n.47
- 2.2. Piani attuativi e definizione di aree o immobili da assoggettare a Piano di Recupero.
- 2.3. Opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali. Tali Amministrazioni dovranno comunque acquisire il parere del Comune ed ottenere il relativo atto autorizzativo. Dovranno inoltre depositare, prima dell'inizio di qualsiasi opera, le prove dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 - secondo comma - della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2.4. Autorizzazioni e sanzioni paesistico ambientali di cui alla legge regionale 09.06.1997, n. 18.
- 2.5. Tutte le restanti tipologie di opere non definite negli articoli successivi.





- 2.6. Attestazioni di compatibilità architettonica a preprogetti per interventi in zona A del territorio comunale per i quali il soggetto attuatore intende procedere avvalendosi della facoltà di denuncia di inizio attività.
- 2.7. Le opere di cui ai punti sopra citati, nei casi previsti dalla legge, e alle condizioni espresse nel comma precedente, potranno essere soggette a denuncia di inizio attività senza quindi il necessario esame da parte della commissione edilizia.

**ART. 3 - OPERE SOGGETTE AD ATTO AUTORIZZATIVO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA  
DA NON SOTTOPORRE ALL'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA  
COMUNALE**

- 3.1. Coloriture, decorazioni, restauri, modifiche, rifacimenti parziali dei prospetti esterni con formazione o chiusura di aperture e delle coperture degli edifici, affacciati su aree private.
- 3.2. Collocamento, rimozione o modifica di insegne, vetrine targhe, iscrizioni, lumi memorie, monumenti, statue e oggetti d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico.
- 3.3. Apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico e privato.
- 3.4. Apertura al pubblico transito di aree private.
- 3.5. L'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto compatibili con la destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale.
- 3.6. Le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di costruzioni già esistenti.
- 3.7. Opere provvisoriale.
- 3.8. Cartelli ed affissi pubblicitari.
- 3.9. Rivestimenti e posa di lapidi nel Cimitero Comunale.
- 3.10. Accessi carrali o pedonali – recinzioni.

**ART. 4 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE SCRITTA**

- 4.1. Sono soggette a comunicazione scritta le opere interne alle costruzioni di cui alla Legge 28.02.1985 n. 47; le modalità di presentazione e i documenti da allegare sono quelli di cui all'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, comprendenti la relazione di asseveramento e gli elaborati grafici dell'intervento, debitamente quotati, con l'indicazione dei rapporti aereoilluminanti e la dimostrazione circa l'eliminazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche.





## **ART. 5 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

- 5.1. Gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività sono quelli previsti dall'art. 4 del Decreto Legge 05.10.1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla Legge 04.12.1993 n. 493 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662 con la documentazione e secondo la procedura citata dal medesimo articolo. Precisamente:
- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe od ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d) Aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetria;
  - e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
  - f) Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  - g) 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;
  - h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- 5.2. La facoltà di Denuncia d'Inizio Attività per gli interventi descritti all'articolo 5.1. è data esclusivamente ove sussistano le seguenti condizioni:
- a) Gli immobili interessati non siano assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, delle competenti autorità ai vincoli di carattere storico artistico ambientale e paesaggistico (Decreto Legislativo 29/10/1999, n°490) salvo preventiva acquisizione di benestare/nulla-osta/autorizzazione da parte delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo, ad eccezione delle opere previste dall'art. 1 comma 8 della legge 08.05.1985 n. 431 (conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27.06.1985, n. 312), non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 02.04.1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16.04.1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
  - b) Gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione,





nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

5.3. La facoltà di Denuncia di inizio attività può essere esercitata, come previsto e con le modalità dell'art. 4 della legge regionale 19.11.1999, n. 22, anche per tutti gli interventi previsti dall'allegato A alla D.G.R. n. 6/38573 del 25.09.1998.

#### **ART. 6 - INTERVENTI NON SOGGETTI AD ATTI AUTORIZZATIVI**

6.1. Non è richiesto alcun atto autorizzativo per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge e/o per vincolo di P.R.G. di importanza artistica o storica:

- a) Opere soggette a Comunicazione scritta o soggette a Denuncia di Inizio Attività secondo le procedure e le modalità e con la documentazione prevista dalla vigente legislazione;
- b) Costruzioni provvisorie di cantieri edili, relativi ad opere oggetto di atto autorizzativo;
- c) Opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza emanata per la tutela della pubblica incolumità od in presenza di calamità naturali;
- d) Demolizioni di opere abusive in applicazione della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;
- e) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- f) Opere di ordinaria manutenzione.

#### **ART. 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE**

7.1 SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA: la domanda di concessione edilizia, indirizzata all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:

- a) Dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- b) Dal Proprietario (quando sia persona diversa del Committente) o dal legale rappresentante del Proprietario o dei Condomini;
- c) Dal progettista.

7.2. CONTENUTO DELLA DOMANDA: nella domanda dovranno risultare esplicitamente:







- a) Oggetto della domanda;
- b) Generalità, indirizzo, codice fiscale del richiedente con firma dello stesso;
- c) Titolo a richiedere l'atto autorizzativo ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) Generalità, indirizzo, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza del progettista con timbro e firma dello stesso;
- e) Numero di mappa e del foglio catastale dell'immobile dove è ubicato l'intervento con relativa superficie fondiaria-territoriale e la destinazione dell'area nello strumento urbanistico;
- f) L'obbligo di osservare le norme particolari del presente Regolamento Edilizio e del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) L'obbligo dell'osservanza di tutte le formalità richieste dalle disposizioni regolamentari del Comune e dell'accettazione di tutte le norme ivi contenute;
- h) L'obbligo di denunciare immediatamente eventuali cambiamenti del Direttore dei Lavori e/o del Costruttore, riconoscendo in caso di inadempienza il non luogo a procedere dei lavori ed il decadimento d'ufficio dell'atto autorizzativo in corso.
- i) Elenco dei documenti ed elaborati allegati.

7.3. SOGGETTI: sono legittimati a presentare domanda di concessione edilizia i seguenti soggetti:

- a) Il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) L'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) Il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;







- j) l' affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

7.4 ALLEGATI ALLA DOMANDA: gli atti ed gli elaborati, da presentare in duplice copia, da allegare alla domanda di concessione edilizia sono i seguenti:

- a) Attestazione di versamento per il prescritto parere A.S.L.
- b) Atto pubblico o scrittura privata attestante il titolo a richiedere l'atto autorizzativo ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.01.1997 n. 10 o estremi degli stessi indicati nella richiesta dell'atto autorizzativo richiesto, comunicato o denunciato;
- c) Descrizione dettagliata dell'intervento proposto quando richiesta;
- d) Estratto di mappa, orientato e sufficientemente esteso da consentire, anche con elementi topografici particolari, l'individuazione delle particelle fondiari oggetto d'intervento idoneamente evidenziate con colorazione;
- e) Estratto di P.R.G. e di eventuali altri piani (con la presenza di eventuali vincoli di tutela) con evidenziata l'area di intervento;
- f) Estratto di aerofotogrammetria con evidenziata l'area o l'immobile di intervento, le eventuali presenze naturalistiche od ambientali, gli eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti ecc... e relative servitù)
- g) Planimetria stralcio dell'eventuale piano attuativo, idoneamente orientata;
- h) Piano quotato strumentale altimetrico in scala non inferiore a 1/200 salvo diversa scala che dovesse rendersi tecnicamente necessaria con inserito il fabbricato e relative quote di riferimento con punti fissi verificabili in loco;
- i) Rilievo planimetrico generale in scala non inferiore a 1/200 salvo diversa scala che dovesse





rendersi tecnicamente necessaria con esatta indicazione dello stato di fatto, dal quale risultino:

- I. La larghezza delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico, punto di arrivo delle urbanizzazioni primarie e loro diametri;
  - II. Il posizionamento e le altezze dei fabbricati circostanti;
  - III. Le distanze dei confini, delle strade e dei fabbricati riferite all'intervento proposto;
  - IV. Le lunghezze dei lati che delimitano l'area interessata, gli spazi liberi di terzi o pubblici esistenti lungo i confini o in progetto;
  - V. Schema dettagliato della rete fognaria ove siano indicate le pendenze, le quote, la posizione esatta degli allacciamenti esistenti o da eseguire, i diametri delle tubazioni e la posizione del sifone tipo Firenze;
  - VI. Sistemazione, piantumazione, pavimentazioni degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi.
- j) Piante quotate in scala non inferiore a 1/100, salvo i casi in cui siano previste scale diverse, dalle quali risultino:
- I. La quotatura globale;
  - II. La quotatura dei singoli vani per le verifiche necessarie;
  - III. Le dimensioni di tutte le aperture interne ed esterne;
  - IV. La destinazione d'uso dei vani;
  - V. La superficie utile, la superficie non residenziale e la superficie commerciale dei singoli vani;
  - VI. I rapporti aereoilluminanti;
  - VII. L'indicazione delle canne di esalazione, delle prese di aerazione e degli scarichi con relativi diametri;
- k) Sezioni longitudinali e trasversali compiutamente quotate in riferimento specifico alla quota 0,00, in scala non inferiore a 1/100, salvo i casi in cui siano previste scale diverse (recinzioni, particolari, ecc.), dell'immobile e del lotto con indicazione dell'andamento dello stesso, previsto in progetto. In tali sezioni dovrà altresì comparire la sezione stradale nella sua esatta posizione e altri punti fissi verificabili in loco ai quali ci si riferirà in fase di realizzazione delle opere.
- l) Prospetti e particolari in scala non inferiore a 1/100, salvo i casi in cui siano previste scale diverse (recinzioni, particolari, ecc.), di tutti i fronti contenenti l'indicazione delle altezze (con riferimento alla quota 0,00) e l'indicazione del tipo e la qualità dei materiali impiegati. Tali





- prospetti dovranno essere estesi anche alle costruzioni confinanti nel caso di costruzioni a cortina;
- m) Idonea documentazione fotografica numerata per illustrare in modo chiaro ed esauriente l'immobile oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale ed architettonico;
- n) Planimetria illustrativa dei punti di ripresa fotografica
- o) Tabelle e grafici in scala appropriata riportanti:
- I. La dimostrazione grafica analitica opportunamente dettagliata della superficie territoriale e/o fondiaria dell'area;
  - II. La dimostrazione grafica analitica opportunamente dettagliata della superficie coperta e del volume del fabbricato oggetto della proposta;
  - III. Tabella riassuntiva generale dimostrativa per singolo vano, locale o superficie utilizzata (comprese piscine esterne, campi da tennis, ecc.) delle superfici utili, non residenziali, commerciali e produttive, dei rapporti di aerazione e di illuminazione. Tale tabella dovrà contenere anche il riepilogo generale suddiviso per unità immobiliari e per l'intervento globale;
  - IV. Tabella di raffronto e conformità ai dati di P.R.G. e di eventuale altro strumento attuativo vigente nella zona d'intervento;
  - V. Calcolo e dimostrazione grafica ed analitica del reperimento dell'area a parcheggio privato come previsto dalla Legge 24.03.1989 n. 122;
  - VI. Calcolo e dimostrazione della superficie scoperta drenante, non inferiore al 30% per complessi residenziali e misti ed al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali, di cui all'art. 3.2.3. del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- p) Documentazione completa e dimostrativa comprensiva delle dichiarazioni di conformità del progettista, circa l'eliminazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 09.01.1989 n. 13, Legge Regionale 20.02.1989 n. 6 ed i relativi regolamenti di attuazione, e successive modifiche e integrazioni.
- q) Per le costruzioni a servizio dell'attività agricola (L.R. 93/80), relazione tecnico-agronomica sottoscritta da tecnico abilitato, che dimostri l'esistenza e il funzionamento dell'azienda agricola, con allegato anche il certificato in originale, di iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli, o coltivatori diretti o azienda agricola.
- r) Dichiarazioni asseverate del progettista e sotto la propria responsabilità:
- I. Di conformità della proposta progettuale alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e/o adottate;





- II. Di conformità del progetto con la normativa di eliminazione ed abbattimento delle barriere architettoniche;
- III. Di conformità e rispetto dei contenuti del vigente Regolamento Locale di Igiene.
- s) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione eventualmente da scomputare dagli oneri di urbanizzazione concessori di cui all'art. 8 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 60 e successive modificazioni ed integrazioni.
- t) Computo metrico estimativo riferito all'ultima edizione del Bollettino Camera di Commercio della Provincia di Bergamo, con riferimento alle voci dello stesso per richieste scomputo opere di urbanizzazione, eventualmente per ristrutturazioni o in qualsiasi altro caso esplicitamente richiesto.
- u) Per le richieste di variante, di recupero e ristrutturazione, di ampliamento o modifica la documentazione da presentare dovrà idoneamente illustrare lo stato di fatto esistente o assentito, lo stato definitivo proposto e il confronto-rispetto, in tutti i termini dell'atto principale. Dovranno essere evidenziate con idonee coloriture le opere soggette ad intervento, le demolizioni (con colore giallo) e le parti di nuova realizzazione (con colore rosso).
- v) Documentazione completa di tutto quanto sopra descritto oltre la documentazione prescritta dalla legislazione vigente e relative domande in bollo, per altri visti od autorizzazioni da inoltrare ad altri Enti (Regione Lombardia, Servizio Beni Ambientali - Soprintendenza ai Beni Ambientali, Genio Civile, Provincia, A.N.A.S., Comunità Montana, ecc.).
- w) Copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti.
- x) Atto unilaterale, con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione di cui all'art. 7 della Legge 28.01.1977 n. 10.
- y) Per interventi su immobili esistenti estremi autorizzativi precedenti completi del fabbricato oggetto di proposta d'intervento.
- z) Vincolo volumetrico di asservimento e inedificabilità, registrato e trascritto, riferito all'area interessata dall'immobile richiesto.
- aa) Vincolo volumetrico di asservimento ed inedificabilità, registrato e trascritto, riferito all'area interessata dall'immobile richiesto, contenente anche l'impegno circa il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.
- bb) Vincolo pertinenziale registrato e trascritto relativo al rapporto autorimessa – abitazione (art. 9 comma 5 legge 24.03.1989 n. 122).
- cc) Calcolo analitico dettagliato e dimostrativo dei contributi concessori dovuti.
- dd) Modello di controllo ISTAT.





ee) Progetti tecnici.

- I. Progetto delle opere, redatto da tecnico abilitato, corredato da relazione tecnica, indicante anche la tipologia dell'intervento e dichiarazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici di cui alla Legge 09.01.1991 n. 10, al D.P.R. del 26.08.1993 n. 412 ed al D.M. del 13.12.1993, modificato ed integrato dal D.P.R. 21.12.1999 n. 551 e successive modifiche ed integrazioni.
  - II. Progetti, completi di dichiarazione del Direttore dei Lavori, debitamente firmati e timbrati da tecnico abilitato di cui al D.P.R. del 06.12.1991 n. 447 - regolamento di attuazione della Legge n. 46/90.
  - III. Progetti con dimostrazione di conformità, nei casi previsti, di impatto acustico in riferimento alla zonizzazione acustica del territorio comunale (D.P.C.M. 01.03.1991);
- ff) Indagine geologica, nei casi previsti (L.R. 22.11.1997, n.41)
- gg) Benessere dell'Azienda Sanitaria Locale ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 15.08.1991 n. 277.
- hh) Nulla osta del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco qualora necessario o dichiarazione di responsabilità per le rispettive competenze dei committenti e del progettista.
- ii) E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere documentazione non compresa nel presente elenco per una più corretta istruttoria ed evasione della pratica stessa.
- jj) Il Responsabile del Procedimento e la Commissione Edilizia, potranno richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala diversa nonché fotografie, disegni e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame ed il giudizio dell'opera proposta.
- kk) Per gli interventi di notevole importanza o su immobili con particolari caratteristiche o significato tipologico, storico, strutturale o ambientale non individuati dallo strumento urbanistico, il Responsabile del Procedimento, la Commissione Edilizia ed eventuali altre Commissioni, potrà richiedere per la proposta presentata il parere o benessere, quando questo non già previsto dalla vigente legislazione, di altri Enti (Regione Lombardia, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Genio Civile, Provincia, A.N.A.S., ecc.).
- ll) Per gli immobili o aree vincolati come previsto dal Decreto Legislativo 29/10/1999 n. 490, la documentazione progettuale oltre a quella già indicata, è prevista dalla deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1997, n. 6/30194, inerente i criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative (legge Regionale 09/06/1997 n. 18 – procedure e modulistiche).





7.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO: il procedimento amministrativo da seguire nel rilascio di Concessione Edilizia è il seguente:

- a) L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali cointeressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, viene rilasciata la ricevuta che sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
- b) Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - I. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - II. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - III. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- c) Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda (o comunque nei termini di legge), il Responsabile del Procedimento o dell'istruttoria, deve svolgere le seguenti mansioni e adempimenti:
  - I. Cura l'istruttoria, comprensiva del calcolo degli oneri concessori quando dovuti e previsti, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'obbligo di allegare;
  - II. Redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la propria valutazione (parere) sulla conformità della proposta presentata alle prescrizioni urbanistico-edilizie e regolamentari;
  - III. Chiede il parere della Commissione Edilizia, o ad altre Commissioni (nei casi previsti) in ordine alle domande presentate.
- d) Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del Procedimento, o dell'istruttoria richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali, e decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa richiesta.
- e) Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente punto c), eventualmente modificato per quanto previsto dal punto d), il Responsabile del Procedimento o dell'istruttoria, formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione dell'atto finale.
- f) Qualora la Commissione Comunale per l'Edilizia non si esprima entro il termine di cui al precedente punto c) eventualmente modificato per quanto previsto dal punto d), il Responsabile del Procedimento o dell'istruttoria è tenuto comunque a formulare una proposta





- e redige una relazione all'autorità competente all'emanazione dell'atto finale indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
- g) Nel caso di istanze per aree od immobili che necessitano di specifici pareri, pubblicazioni o nulla osta rilasciati da altri Enti, ove il richiedente non vi abbia già provveduto, il termine di cui al precedente punto c) eventualmente modificato per quanto previsto dal punto d), decade. Di tale decadenza è data comunicazione al richiedente e al progettista.
  - h) Nel caso di opere pubbliche di competenza comunale il Responsabile del procedimento invia il progetto definitivo, eventualmente corredato dal parere delle commissioni consultive comunali, agli organi deliberativi Comunali secondo le competenze e per i successivi adempimenti.
  - i) Saranno respinte le istanze illeggibili o incomplete a norma delle vigenti disposizioni statali, Regionali, Comunali, e che non rispecchino la reale situazione dichiarata.
  - j) In caso di presentazione di istanze con documentazione non veritiera, il Responsabile del procedimento o dell'istruttoria informa l'autorità competente all'emanazione dell'atto finale, che ne dà comunicazione al competente ordine professionale del progettista firmatario per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari e nei casi previsti dalla legge, all'Autorità Giudiziaria competente.

#### 7.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA

- a) Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di concessione edilizia. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo punto g), invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.
- b) E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di concessione.
- c) La consegna o la notifica della concessione edilizia deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.







- d) In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di concessione edilizia, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
- e) Il provvedimento conclusivo del procedimento di concessione edilizia deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.
- f) Il provvedimento di concessione edilizia deve contenere:
- I. la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
  - II. le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - III. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - IV. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - V. gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - VI. gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - VII. la data del parere della Commissione edilizia;
  - VIII. l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
  - IX. la motivazione;
  - X. eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - XI. la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
  - XII. il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.





- g) Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
- h) Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.
- i) Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.
- j) Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.
- k) Il provvedimento di concessione edilizia acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonchè una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
- l) La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

**ART. 8 - PIANI ATTUATIVI E PIANI DI RECUPERO SU EDIFICI ESISTENTI (L.457/78):**  
**DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE**

8.1 SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA: Le domande per l'approvazione di Piani Attuativi di cui al precedente art. 2 indirizzate all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:

- a) Dal proprietario o da chi ne detiene il titolo
- b) Dal progettista abilitato

8.2. CONTENUTO DELLA DOMANDA: Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) Oggetto della domanda
- b) Generalità, indirizzo, codice fiscale del richiedente con firma dello stesso;
- c) Titolo a richiedere l'atto autorizzativo ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
- d) Generalità, indirizzo, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale di





appartenenza del progettista con timbro e firma dello stesso;

- e) Numero di mappa e del foglio catastale dell'immobile dove è ubicato l'intervento con relativa superficie fondiaria-territoriale e la destinazione dell'area nello strumento urbanistico;
- g) Elenco dei documenti ed elaborati allegati

8.3. **SOGGETTI:** sono legittimati a presentare domanda di approvazione di Piano Attuativo i seguenti soggetti:

- a) I titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese nel piano.
- b) Gli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
- c) I proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, relativamente alla proposta ai sensi dell'art. 30 della L. 05/08/78 n. 457.
- d) Il Comune su richiesta dei proprietari di almeno il 51% delle aree comprese nei P.A., potrà procedere a redigere piani d'ufficio, con le procedure previste dalla legge.

8.4 **ALLEGATI ALLA DOMANDA:** gli elaborati, da allegare in 5 copie alla domanda di approvazione di Piano Attuativo, sono i seguenti:

- a) Documentazione prevista dalla D.G.R. n. 6/30297 del 25/07/1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25/08/1997, Supplemento ordinario.
- b) Per i piani di recupero la proposta progettuale deve essere corredata di:
  - I. Estratti di p.r.g. – estratto fotogrammetrico – estratto catastale con elenco delle proprietà interessate dal Piano di Recupero.
  - II. Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto.
  - III. Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1/200)
  - IV. Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1/200)
  - V. Calcolo analitico delle superfici e dei volumi reali dello stato attuale
  - VI. Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa
  - VII. Analisi della struttura attuale con specifica degli elementi architettonici costruttivi (scala 1/200)
  - VIII. Particolari ed elementi costruttivi (scala 1/20)
  - IX. Particolari di pregio storico, architettonico, artistico ambientale e paesistico, esterni ed interni interessati al comparto (scala 1/50 e 1/20)
  - X. Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1/200);





- XI. Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standards;
  - XII. Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante e coperture) e destinazioni proposte;
  - XIII. Schema di progetto del recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza;
  - XIV. Calcolo analitico delle superfici e dei volumi, soprattutto nel caso di modificazioni planovolumetriche all'interno del comparto;
  - XV. Relazione illustrativa con analisi storico-ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di demolizione, di costruzione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal piano.
  - XVI. Descrizione analitica e previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;
  - XVII. Norme particolari esecutive del comparto
  - XVIII. Schema di convenzione
  - XIX. Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione
- c) E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere documentazione non compresa nel presente elenco per una più corretta istruttoria ed evasione della pratica stessa.
  - d) Il Responsabile del Procedimento e la Commissione Edilizia, potranno richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala diversa nonché fotografie, disegni e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame ed il giudizio dell'opera proposta.
  - e) Per gli interventi di notevole importanza o su immobili con particolari caratteristiche o significato tipologico, storico, strutturale o ambientale non individuati dallo strumento urbanistico, il Responsabile del Procedimento, la Commissione Edilizia ed eventuali altre Commissioni, potrà richiedere per la proposta presentata il parere o benestare, quando questo non già previsto dalla vigente legislazione, di altri Enti (Regione Lombardia, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Genio Civile, Provincia, A.N.A.S., ecc.).
  - f) Per gli immobili o aree vincolati come previsto dal Decreto Legislativo 29/10/1999 n. 490, la documentazione progettuale oltre a quella già indicata, è prevista dalla deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1997, n. 6/30194, inerente i criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative (legge Regionale 09/06/1997 n. 18 – procedure e modulistiche).
  - g) Indagine geologica, nei casi previsti (L.R. 22.11.1997, n.41)





h) Benestare dell'Azienda Sanitaria Locale ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 15.08.1991 n. 277.

8.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO: il procedimento amministrativo da seguire nell'approvazione di Piani Attuativi è il seguente:

- a) L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.
- b) Il termine di 90 giorni di cui al comma a) può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma a) decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
- c) Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
- d) Conclusa l'istruttoria, il responsabile del procedimento provvede a sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale il progetto di P.A., nei modi stabiliti dal presente regolamento per la richiesta di parere. La C.E.C. deve esprimersi entro 20 giorni dalla conclusione della fase istruttoria, in caso contrario il suo parere potrà non essere acquisito.
- e) Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

8.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA

- a) Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.
- b) La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.





- c) Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al precedente comma b), decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma d).
- d) Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.
- e) Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.
- f) Il comune cura la pubblicazione sul B.U.R.L della delibera di approvazione definitiva del P.A che assume efficacia dal giorno di pubblicazione.

## **ART. 9 - ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE**

- 9.1. **SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA:** Le domande di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 151 del Decreto Legislativo 29/10/1999, n. 490 indirizzate all'Amministrazione Comunale o, nei casi previsti, all'Ente competente per il vincolo, e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:
  - a) Dal proprietario dal possessore o dal detentore del bene che si intende trasformare
  - b) Dal progettista abilitato
  
- 9.2. **CONTENUTO DELLA DOMANDA:** Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
  - a) Oggetto della domanda
  - b) generalità complete del richiedente, comprensive di numero del codice fiscale, 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;
- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - e) specificazione della natura del vincolo (in riferimento al Decreto Legislativo 490/99)
  - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi regionali;
  - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
  - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti e dei relativi proprietari;
  - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
  - j) Elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### 9.3. SOGGETTI:

- a) Sono legittimati a presentare istanze di autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dall'art. 151 del Decreto Legislativo 490/90, il proprietario il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
- b) In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al Decreto Legislativo 490/90, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi o contestuale ad essi.

### 9.4 ALLEGATI ALLA DOMANDA: gli elaborati, da allegare in 4 copie alla domanda di autorizzazione paesaggistica, sono i seguenti:

- a) Documentazione indicata nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.







#### 9.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:

- a) Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione mancante e/o incompleta, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma b); il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
- b) Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
  - I. verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - II. verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - III. individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
  - IV. predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - V. chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
- c) La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
- d) La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

#### 9.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA;

- a) Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
- b) Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.





- c) Secondo quanto previsto dai “Criteri per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali” di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l’istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all’albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.
- d) I lavori sono subordinati all’esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all’art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa. E’ facoltà del committente non attendere l’esito positivo del controllo della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali. In questo ultimo caso il committente si assume il rischio dell’eventuale rigetto dell’istanza.

**ART. 10 - ATTESTAZIONI DI COMPATIBILITA’ ARCHITETTONICA A PREPROGETTI IN  
ZONA A: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE**

10.1. SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA: La domanda di attestazione di compatibilità architettonica a preprogetti in zon A, indirizzate all’Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:

- a) Dal proprietario, dal possessore o dal detentore del bene che si intende trasformare
- b) Dal progettista abilitato

10.2. CONTENUTO DELLA DOMANDA: Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) Oggetto della domanda
- b) generalità complete del richiedente, comprensive di numero del codice fiscale, 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;
- c) estremi catastali e ubicazione dell’immobile oggetto dell’intervento;
- d) generalità del progettista, con indicazione dell’Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;





- e) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- f) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- g) Elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

### 10.3. SOGGETTI:

- a) Sono legittimati a presentare la domanda, il proprietario il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

### 10.4 ALLEGATI ALLA DOMANDA: gli elaborati, da allegare in duplice copia alla domanda, sono i seguenti:

- a) Elaborati grafici di rilievo necessari ad una completa e corretta acquisizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, con particolare riguardo agli aspetti del linguaggio architettonico.
- b) Elaborati grafici di progetto illustranti in modo dettagliato ed esauriente l'intervento proposto, soprattutto sotto il profilo estetico, delle finiture e dei materiali.
- c) Relazione storico filologica, con illustrazione delle modalità di intervento e delle eventuali precauzioni da adottarsi al fine di evitare di compromettere l'originario carattere architettonico dell'edificio.
- d) Documentazione fotografica esaustiva della totalità dei fronti, e dei locali interni più significativi.

### 10.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:

- a) Il termine per il rilascio della attestazione di compatibilità architettonica a preprogetti in zona A è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso una sola volta esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione mancante e/o incompleta; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
- b) Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:





- I. verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
  - II. verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
  - III. predisporre una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
  - IV. chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità architettonica da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
- c) La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
- d) La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

#### 10.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA;

- a) Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di attestazione di compatibilità architettonica (o di diniego della stessa).
- b) Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti il preprogetto autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono notificati al richiedente, che successivamente alla pubblicazione dell'attestazione all'albo pretorio comunale può presentare denuncia di inizio attività

### **ART. 11 - ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE**





11.1. **SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA:** Le domande di autorizzazione edilizia indirizzate all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:

- a) Dal proprietario, dal possessore o dal detentore del bene che si intende trasformare
- b) Dal progettista abilitato

11.2. **CONTENUTO DELLA DOMANDA:**

- a) Tutto quanto già elencato dal presente Regolamento relativo alla richiesta di Concessione Edilizia.

11.3. **SOGGETTI:**

- a) Sono legittimati a presentare istanze di autorizzazione edilizia gli stessi soggetti legittimati a richiedere la Concessione edilizia, come riportati nell'art. 7 del presente regolamento.

11.4 **ALLEGATI ALLA DOMANDA:** gli elaborati, da allegare in duplice copia alla domanda di autorizzazione edilizia sono i seguenti:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) planimetria di progetto in scala adeguata con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume del progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del PRG, ed eventuali aree vincolate;
- c) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente.
- d) Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
  - I. titolo che abilita alla richiesta;
  - II. estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
  - III. estratto della tavola di azionamento del PRG;
  - IV. modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
  - V. assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
  - VI. dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
  - VII. relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- e) Ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;





- f) Ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.7 della legge 1497/39 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale (legge 1497/39, legge 431/85);
- g) Parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

#### 11.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:

- a) L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 20, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
- b) Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
  - I. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - II. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
  - III. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
  - IV. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
- c) Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
- d) Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94 per la formazione del silenzio-assenso, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
- e) La relazione di cui al comma precedente deve contenere:
  - I. i dati del soggetto richiedente e del progettista;
  - II. le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
  - III. le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
  - IV. la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - V. la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.





## 11.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA;

- a) Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.
- b) L'istanza di autorizzazione si intende accolta, ai sensi e alle condizioni dell'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94, qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.
- c) In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di autorizzazione edilizia, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
- d) Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere:
  - I. le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
  - II. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - III. gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
  - IV. la motivazione;
  - V. eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
  - VI. il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.
- e) Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
- f) Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli







obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.

- g) Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.
- h) Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.
- i) Il provvedimento di autorizzazione edilizia acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonchè una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
- j) La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

## **ART. 12 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI: SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE**

12.1. SOTTOSCRIZIONE DELLA COMUNICAZIONE: La comunicazione di inizio lavori, indirizzata all'Amministrazione, deve essere sottoscritta:

- a) Dalla persona per conto della quale l'opera viene eseguita (committente)
- b) Dal proprietario (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini;
- c) Dal progettista-Direttore dei lavori asseverante
- d) Dall'impresa (ditta esecutrice delle opere).

12.2. CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI:

- a) oggetto della comunicazione;
- b) generalità complete del richiedente, comprensive del numero di codice fiscale, 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;
- c) estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
- d) dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui al Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490.





- e) dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;
- f) generalità del professionista, con relativo codice fiscale, nonché degli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale;
- g) generalità dell'imprenditore che è stato incaricato della esecuzione delle opere interne;
- h) sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.
- i) Elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati.
- j) Il professionista, nella relazione, deve:
  - I. autocertificare di essere abilitato alla progettazione, indicando gli estremi dell'iscrizione al Collegio o all'Ordine professionale di appartenenza;
  - II. descrivere analiticamente le opere da compiersi;
  - III. asseverare che le opere da compiersi:
  - IV. non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e con il presente regolamento edilizio;
  - V. non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
  - VI. non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
  - VII. non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
  - VIII. per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, che gli stessi rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
- k) La relazione deve inoltre asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

### 12.3. SOGGETTI:

- a) Sono legittimati a presentare comunicazione di inizio lavori gli stessi soggetti legittimati a richiedere la Concessione edilizia, come riportati del presente regolamento.

### 12.4 ALLEGATI ALLA COMUNICAZIONE: gli elaborati, da allegare in unica copia alla comunicazione di inizio lavori, sono i seguenti:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) elaborati grafici esplicativi degli interventi previsti.

### 12.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:





- a) L'istruttoria della comunicazione di inizio lavori, che abilita all'esecuzione degli interventi è rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26 della legge 28/2/1985, n. 47.

**ART. 13 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': DENUNCIA, SOGGETTI, CONTENUTI,  
PROCEDURE**

13.1 SOTTOSCRIZIONE DELLA DENUNCIA: la denuncia di inizio attività per eseguire i lavori di cui al precedente articolo 5, indirizzata all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:

- a) Dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- b) Dal Proprietario (quando sia persona diversa del Committente) o dal legale rappresentante del Proprietario o dei Condomini;
- c) Dal progettista e dal direttore dei lavori asseverante
- d) Dall'impresa esecutrice delle opere.

13.2. CONTENUTO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': nella denuncia dovranno risultare esplicitamente:

- a) Oggetto della denuncia di inizio attività;
- b) generalità complete del dichiarante, comprensive del numero di codice fiscale, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
- e) della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
- f) di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- g) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;
- h) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- i) indicazione dell'impresa alla quale vengono affidati i lavori;





- j) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- k) Elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

13.3. SOGGETTI: sono legittimati a presentare denuncia di inizio attività i seguenti soggetti:

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

13.4 ALLEGATI ALLA DENUNCIA: gli atti ed gli elaborati, da allegare in unica copia alla denuncia di





inizio attività, sono i seguenti:

- a) Tutti gli elaborati previsti per le richieste di Concessione Edilizia.

### 13.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO: il procedimento è il seguente:

- a) Nel termine di 20 giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività, di cui all'art. 2 comma 620 l. 662/96 il responsabile del procedimento o dell'istruttoria verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della denuncia stessa.
- b) L'istruttoria per la denuncia di inizio attività per gli interventi previsti dall'allegato A alla D.G.R. 6/38573 del 25/09/1998 è sviluppata nei tempi previsti dal comma precedente.
- c) La verifica della documentazione, trattandosi di facoltà, è rivolta all'esistenza e conformità, di tutta la documentazione prevista per l'atto autorizzativo di cui la denuncia è sostitutiva, oltre a quanto indicato dall'art. 4 della Legge regionale 22/99.
- d) E' facoltà del responsabile del procedimento o dell'istruttoria, di sospendere i termini della denuncia per richiedere integrazioni e/o maggiori specificazioni. Il termine può essere interrotto una sola volta, e ricomincia per intero dalla data di presentazione delle integrazioni.
- e) Il Responsabile del procedimento o dell'istruttoria, anche successivamente al termine di cui al comma precedente, può richiedere integrazioni documentali o il versamento di oneri concessori dovuti.

### 13.6. EFFICACIA

- a) La denuncia di inizio attività assume efficacia trascorsi i 20 giorni dalla sua presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, a condizione che il responsabile del servizio non abbia interrotto il termine per integrazioni e/o non abbia notificato l'illegittimità della denuncia stessa e la conseguente diffida ad iniziare i lavori.

## ART. 14 - NEGAZIONE DELL'ATTO AUTORIZZATIVO

14.1. Il provvedimento conclusivo, in caso di diniego è comunicato all'interessato e per conoscenza al progettista entro 10 giorni dalla scadenza del termine previsto per il rilascio dell'atto autorizzativi come previsto dagli articoli precedenti, unitamente alla motivazione della negazione dell'atto.

14.2. Anche nel caso di comunicazione scritta di inizio lavori, di Denuncia di Inizio Attività o in ogni altro





caso non precedentemente descritto il provvedimento di diniego è notificato all'interessato e comunicato per conoscenza al progettista unitamente alla motivazione della negazione dell'atto, ordinando all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

### **ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO AUTORIZZATIVO E CONDIZIONI**

- 15.1. L'atto autorizzativo è rilasciato dall'autorità legittimata ad assumere l'atto finale al proprietario dell'area, o a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti vigenti.
- 15.2. Per gli immobili di proprietà dello Stato, l'atto autorizzativo è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
- 15.3. L'atto autorizzativo deve contenere:
- a) Gli estremi dell'atto autorizzativo;
  - b) Gli estremi della richiesta dell'atto autorizzativo;
  - c) L'oggetto e la definizione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
  - d) Le generalità, complete del numero di codice fiscale dei concessionari, del tecnico progettista, del Direttore dei Lavori ed eventualmente dell'esecutore delle opere;
  - e) L'ubicazione dell'intervento, l'identificazione della zona nello strumento urbanistico e catastale (numero di mappa e foglio) dell'immobile oggetto dell'atto autorizzativo;
  - f) Gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
  - g) La data del parere della commissione edilizia, e di eventuali altre commissioni;
  - h) Eventuali altri pareri o estremi di documenti rilevanti;
  - i) L'ammontare del contributo riferito all'atto autorizzativo e gli estremi di versamento;
  - j) Le eventuali prescrizioni. L'atto autorizzativo può contenere eventuali prescrizioni dettate dalla Commissione Edilizia o risultanti dai pareri obbligatori espressi dalle autorità diverse da quella comunale. Tali prescrizioni possono essere di tipo urbanistico, edilizio, igienico sanitario ed estetico. Non devono comunque essere di entità tale da comportare la rielaborazione del progetto;
  - k) Copia degli elaborati progettuali e della relativa documentazione riportanti gli estremi dell'atto autorizzativo, firmati dalla autorità legittimata ad assumere il provvedimento finale;





- l) Il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica dell'atto autorizzativo nonché il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere utilizzabile per l'uso previsto dall'atto autorizzativo, che non può essere superiore a tre anni.
- 15.4. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere inoltre concesso quando si tratta di opere di considerevole mole o quando siano di particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 15.5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo atto autorizzativo; in tal caso il nuovo atto autorizzativo concerne la parte non ultimata.
- 15.6. L'Atto autorizzativo deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia, se dovuta, delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'Amministrazione comunale competente (L.R. 1/2000) ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74 (per i comuni ricadenti in zona sismica la denuncia di cui sopra deve essere effettuata presso l'ufficio regionale competente – Genio civile).
- 15.7. I lavori soggetti ad autorizzazione paesaggistica, sono subordinati all'esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa. E' facoltà del committente non attendere l'esito positivo del controllo della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali. In questo ultimo caso il committente si assume il rischio dell'eventuale rigetto dell'istanza.
- 15.8. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
- 15.9. Il titolare dell'atto autorizzativo deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

#### **ART. 16 - VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'ATTO AUTORIZZATIVO**

- 16.1. L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli sono concesse, in ogni caso, fatti salvi i diritti di terzi, entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.
- 16.2. Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili sia del rispetto delle norme generali di Leggi e Regolamenti, che delle modalità esecutive







particolari prescritte dall'atto autorizzativo.

- 16.3. Non è consentito apportare variazioni al progetto approvato se non previo nuovo atto autorizzativo di variante, anche denunciato nei casi previsti (D.I.A.) , o comunque secondo i disposti dell'art. 15 Legge n. 47/85 e dell'art. 4 della Legge 493/93 e successive modifiche.

### **ART. 17 - TRASFERIMENTO DELL'ATTO AUTORIZZATIVO**

- 17.1. L'atto autorizzativo è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art.31 della Legge 17.08.1942, n. 1150.
- 17.2. Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto autorizzativo, o comunicato o denunciato, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che l'atto autorizzativo, la comunicazione di inizio lavori o la denuncia di inizio attività, sia intestata agli stessi.
- 17.3. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto autorizzativo della comunicazione di inizio lavori o della denuncia di inizio attività.
- 17.4. La voltura non modifica i termini di inizio e fine lavori. Nel caso di "mortis causa" del titolare dell'atto autorizzativo dovrà essere esibito per la volturazione il titolo ereditario.

### **ART. 18 - INIZIO - TERMINE - PROROGA - DECADENZA - REVOCA DELL'ATTO AUTORIZZATIVO**

- 18.1. L'atto autorizzativo a costruire decade se i lavori non vengono iniziati entro il termine prescritto nell'atto.
- 18.2. Qualora l'atto autorizzativo decada potrà essere presentata nuova istanza.
- 18.3. L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro il termine prescritto nell'atto autorizzativo. Per data di ultimazione dei lavori s'intende il momento in cui l'opera può essere utilizzabile per l'uso indicato nell'atto autorizzativo.
- 18.4. Prima della decadenza del termine di ultimazione lavori potrà essere richiesta la proroga dell'atto autorizzativo.
- 18.5. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa per un periodo superiore a centoventi





giorni, il proprietario o il direttore dei lavori, dovrà darne comunicazione scritta all'Amministrazione. Il Responsabile del Procedimento, o dell'istruttoria, potrà disporre gli eventuali provvedimenti necessari per salvaguardare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

- 18.6. L'atto autorizzativo di costruzione deve intendersi nullo e quindi decaduto quando le opere di riferimento non siano state iniziate entro il termine fissato nell'atto autorizzativo di costruzione, o denunciato, oppure quando si verifichi l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che pongono l'atto autorizzativo rilasciato in contrasto con le stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine prescritto dall'atto autorizzativo stesso.
- 18.7. L'efficacia dell'atto autorizzativo può essere sospesa quando, il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata, e quando il direttore dei lavori e il costruttore non abbiano comunicato al Responsabile del Servizio l'accettazione dei rispettivi incarichi. La sospensione dell'efficacia dell'atto autorizzativo non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.
- 18.8. L'atto autorizzativo può essere annullato quando risulti ottenuto in base a disegni non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente nel luogo interessato dalla costruzione autorizzata, o quando risulti viziato di illegittimità.
- 18.9. In caso di mancata utilizzazione dell'atto autorizzativo, il contributo concessorio già versato viene restituito per intero o proporzionalmente alla parte non eseguita.

#### **ART. 19 - LICENZA D'USO (abitabilità, agibilità)**

##### 19.1. LICENZA D'USO

- a) Ultimati i lavori, affinché gli edifici o parti di essi possano essere utilizzati è necessario che il proprietario, o titolare, richieda la Licenza d'Uso.
- b) La Licenza d'Uso è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili o inagibili.
- c) La Licenza d'Uso è rilasciata dal Responsabile del servizio per le destinazioni già previste nell'atto autorizzativo quando risulti che la costruzione sia stata ultimata nel rispetto degli atti autorizzati ottenuti e non sussistano cause di insalubrità e siano state rispettate le norme urbanistico-edilizie e regolamentari.





## 19.2. SOGGETTI

- a) Sono legittimati a chiedere il rilascio della licenza d'uso (abitabilità e agibilità) tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione delle opere o legittimati alla richiesta per le quali sia richiesta tale licenza d'uso.

## 19.3. RICHIESTA DI LICENZA D'USO (ABITABILITÀ E AGIBILITÀ)

- a) La domanda di licenza d'uso (abitabilità e agibilità) deve indicare:
- I. 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;
  - II. numero del codice fiscale del richiedente;
  - III. estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare la licenza d'uso (abitabilità o agibilità);
  - IV. estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
  - V. luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
- b) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

## 19.4. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI LICENZA D'USO

- a) A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
- I. denuncia di inizio e ultimazione dei lavori;
  - II. Certificato di collaudo delle opere in c.a. effettuato dal collaudatore incaricato contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori (art. 2 del D.P.R. 495/94) recante il Visto della struttura amministrativa competente;
  - III. certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
  - IV. libretto d'uso e manutenzione dell'immobile di cui all'art. 22.11 del presente regolamento;
  - V. copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
  - VI. dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere





altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;

- VII. certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
- VIII. Certificazione di prevenzione incendi, se necessaria (quando prevista);
- IX. Per gli impianti di riscaldamento non soggetti a certificazione di prevenzione incendi dichiarazione di un tecnico abilitato di conformità alle norme di sicurezza UNI-CIG, nonché a quelle previste dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- X. Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura;
- XI. Nulla osta, certificazioni di conformità o collaudi richiesti dalle vigenti normative e rilasciati da enti, ditte o tecnici abilitati per gli impianti installati o modificati come previsto dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione e dalla Legge 09.01.1991 n. 10 e relativo regolamento di attuazione;
- XII. dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" ( legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
- XIII. Certificati di autorità esterne dell'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni normative e legislative;
- XIV. Eventuali certificazioni relative ai requisiti tecnico-funzionali previste dal Regolamento Locale d'Igiene che dovranno essere sottoscritte dal costruttore o dal Direttore dei Lavori e, se del caso, a richiesta del Responsabile del Procedimento, eseguiti da enti o professionisti abilitati;
- XV. Dichiarazione di idoneità statica redatta da un collaudatore abilitato, qualora siano stati eseguiti lavori che hanno modificato le condizioni strutturali originali dell'immobile.

#### **ART. 20 - PROCEDURE E CONTROLLI (LICENZA D'USO)**

20.1. Il Responsabile del servizio rilascia la Licenza d'Uso entro 30 giorni dalla presentazione delle istanze secondo le verifiche e procedure successivamente elencate.

- a) Al certificato di licenza d'uso viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato.





b) Alla presentazione della domanda per il rilascio di atti autorizzativi l'Amministrazione Comunale rilascerà una ricevuta intestata al richiedente dalla quale risulterà la data con numero di protocollo generale attribuito, il nominativo del Responsabile del Procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 07.08.1990 n. 241 e tutti gli altri dati necessari per rintracciare e comprovare la presentazione della domanda.

20.2. Il Responsabile del Procedimento nei termini di cui al comma a) del presente articolo svolge le seguenti mansioni:

- a) Verifica la documentazione presentata;
- b) Può disporre un'ispezione di verifica al fine di accertare che l'immobile di cui si richiede la Licenza d'Uso sia stato assentito e realizzato in conformità con l'atto autorizzativo rilasciato, che siano state rispettate le eventuali prescrizioni in esso contenute e che siano conformi alle disposizioni regolamentari (al sopralluogo di verifica partecipa anche il Direttore dei Lavori).

20.3. Il termine di cui al primo comma del presente articolo può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del Procedimento richiede per iscritto all'interessato e per conoscenza al Direttore dei Lavori integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa richiesta.

20.4. In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, la Licenza d'Uso si intende attestata. In tal caso l'Autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al precedente art. 20.2. comma b) e, eventualmente, dichiarare la non usabilità, nel caso si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti, e la non conformità all'atto autorizzativo per il quale l'intervento è stato assentito.

20.5. È ammesso il rilascio di Licenza d'Uso limitata ad una sola parte di immobile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) Le parti comuni o di interesse generale dell'immobile risultino funzionali, regolarmente costruite ed ultimate;
- b) Sia stata fatta specifica istanza da parte del titolare dell'atto autorizzativo.

20.6. Il documento di Licenza d'Uso deve contenere:

- a) Le generalità del richiedente;
- b) L'ubicazione dell'immobile e identificazione catastale;
- c) Gli estremi degli atti autorizzativi;
- d) La destinazione d'uso alla quale viene rilasciata Licenza d'Uso
- e) Gli estremi di eventuali certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale (collaudi, certificati di prevenzione incendi, ecc.);





- f) Data della dichiarazione del tecnico abilitato di conformità alle norme di sicurezza UNI-CIG nonché a quelle previste dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- g) Data della dichiarazione/certificazione del Direttore dei Lavori di conformità al progetto approvato, di prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti (art. 4, 1° comma, D.P.R. 425/94);
- h) Data di inizio e di fine dei lavori;
- i) La data della eventuale visita effettuata dal Responsabile del Procedimento per l'accertamento delle conformità autorizzative e regolamentari;
- j) La data di decorrenza di usabilità dell'immobile;
- k) La descrizione dell'immobile;
- l) La data del rilascio della Licenza d'uso;
- m) La firma del Responsabile del servizio.

20.7. In caso di diniego della Licenza d'uso, il Responsabile del Servizio deve notificare al richiedente e per conoscenza al Direttore dei Lavori le proprie motivate determinazioni.

### **ART. 21 - LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE**

- 21.1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato che deve essere allegato e firmato dallo stesso alla richiesta di certificato licenza d'uso (abitabilità/agibilità) e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
- 21.2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
- 21.3. Sul libretto il direttore dei lavori o un professionista abilitato deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate con atti autorizzativi, comunicazione di inizio lavori e di denuncia di inizio attività alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
- 21.4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.





- 21.5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
- 21.6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori o un tecnico abilitato; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
- 21.7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

#### **ART. 22 - UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI IMMOBILI**

- 22.1. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'immobile o sua porzione interessato non possieda i requisiti necessari per ottenere la Licenza d'Uso, il Responsabile del servizio fissa un termine per la regolarizzazione comunicandolo al richiedente e per conoscenza al Direttore dei Lavori.
- 22.2. Trascorso infruttuosamente tale termine il Responsabile del servizio provvederà alla denuncia alle autorità componenti dichiarando non usabile l'immobile.
- 22.3. Nel caso in cui l'utilizzazione degli immobili possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta del Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente può ordinare lo sgombero dell'immobile ed impedirne l'uso attraverso idonee misure di salvaguardia.
- 22.4. Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche o di sicurezza in immobili esistenti, l'autorità competente, sentito il Responsabile del Procedimento e il funzionario dell'Azienda Sanitaria Locale, può dichiarare non usabile un immobile o una parte di esso.

#### **ART. 23 - NULLA OSTA PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ LAVORATIVE E DEPOSITI**

- 23.1. Chiunque intenda adibire od usare immobili o parti di essi nel territorio del Comune per iniziare, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa o istituire un deposito di materiali, anche all'aperto, deve ottenere, oltre alla Licenza d'Uso dell'immobile, anche il nulla osta dell'autorità





competente inoltrando apposita domanda e comunicazione preventiva nel caso questa non sia già stata inoltrata con la richiesta di atto autorizzativo e la competente Azienda Sanitaria non si sia espressa preliminarmente. Nessuna attività può essere iniziata se non previa acquisizione del nullaosta all'esercizio.

- 23.2. La domanda con relativa documentazione, vale ad ottemperare gli obblighi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265 e dell'art. 48 del D.P.R. n. 303/56 per le opere costituite o rese usabili con destinazione d'uso generica.
- 23.3. Fermo restando che il rilascio del nullaosta da parte dell'autorità competente avverrà soltanto previa comunicazione preventiva, da presentare a cura dell'interessato, prima dell'inizio dell'attività allegando a completamento, la documentazione non già prodotta, sulla richiesta di nulla osta il Servizio della Azienda Sanitaria esprime il parere obbligatorio di competenza. Il rilascio del nulla osta da parte dell'autorità competente deve essere condizionato alla esecuzione degli adempimenti prescritti contenuti nel parere obbligatorio emesso dal Servizio della Azienda Sanitaria.
- 23.4. Il nulla osta rilasciato dall'autorità competente 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.
- 23.5. I luoghi di lavoro devono essere conformi ai disposti del D.P.R. 19.09.1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 23.6. Si intendono soggette a rilascio di nulla osta all'esercizio tutte le attività lavorative e/o i depositi con eccezione di quelle di seguito elencate per le quali, se ed in quanto previste dalle norme vigenti, trovano applicazione le autorizzazioni specifiche:
- a) Esercizi commerciali di sola vendita di prodotti alimentari e non;
  - b) Pubblici esercizi di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande;
  - c) Laboratori di produzione e confezionamento sostanze alimentari fino a n. 3 addetti, ivi compresi quelli annessi ad esercizi di vendita diretta al dettaglio;
  - d) Barbieri, parrucchieri ed affini, estetisti ed altre attività affini;
  - e) Depositi e magazzini annessi ad esercizi di vendita al dettaglio, depositi di attrezzi agricoli ed assimilabili;
  - f) Scuole senza laboratori annessi, ospedali ed istituzioni sanitarie e socio-assistenziali;
  - g) Uffici pubblici e studi professionali;
  - h) Strutture ricettive e ricreative;
  - i) Lavanderie a secco e ad umido di carattere non industriale e comunque fino a 3 addetti;
  - j) Attività di prestazioni di servizi quali a titolo esemplificativo, elettricista, riparatore TV,







fotografo, calzolaio, sarto, idraulico e termotecnico ed assimilabili, svolte da non più di 3 addetti compreso titolari e/o soci.

**ART. 24 - DOMANDA PER IL RILASCIO DEL NULLA-OSTA ALL'ESERCIZIO  
DELL'ATTIVITÀ LAVORATIVA**

24.1. La domanda di nulla osta di cui al precedente articolo 23, va indirizzata all'Amministrazione completa delle seguenti indicazioni e documentazione:

- a) Estremi completi e relativa esatta ragione sociale del richiedente;
- b) Indicazione esatta della pratica edilizia di riferimento;
- c) Indicazione esatta della tipologia dell'intervento
- d) Indicazione esatta per quale attività si chiede il nulla osta all'esercizio;
- e) Copia della Licenza d'Uso qualora rilasciata
- f) Copia della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco, copia del progetto edilizio approvato;
- g) Copia del progetto di fognatura interna, con elaborato distinto; su detto elaborato devono essere correttamente indicate le reti distinte per acque nere civili, acque di processo lavorativo e meteoriche con relativi terminali e recapiti ed eventuale trattamento depurativo;
- h) Dichiarazione, da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere al progetto esecutivo e alle sue eventuali varianti;
- i) Progetto esecutivo dettagliato degli impianti o certificazioni, rilasciate dagli esecutori o dagli Enti preposti al controllo, delle opere, in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti che devono essere rispondenti alle normative regolamentari e legislative;
- j) Nulla osta e certificazioni dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi per le strutture in conglomerato cementizio e metalliche, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici delle norme per il contenimento energetico e quant'altro previsto; copia della dichiarazione relativa ai modelli A,B,C, relativi al D.M. 12.09.59 ed eventualmente necessari in relazione al D.M. 547/55 e successive modificazioni ed integrazioni.
- k) Certificazioni relative ai requisiti tecnico funzionali previsti dal Regolamento d'Igiene, che dovranno essere sottoscritte dal costruttore e dal direttore dei lavori e, se del caso, a richiesta dal responsabile del servizio della Azienda Sanitaria, eseguite da enti o professionisti abilitati;
- l) Domanda di autorizzazione o copia di autorizzazione allo scarico di acque reflue;





- m) Copia di autorizzazione ex D.P.R. 203/88 per le attività soggette;
- n) Copia della domanda o dell'autorizzazione ex. art. 13 Legge 615/66 art. 12 L.R. 64/81 e successive modificazioni ed integrazioni;
- o) Copia della denuncia, scheda descrittiva e registro-scarico, per i rifiuti speciali e tossici e nocivi;
- p) Copia delle richieste al Ministero o alla Regione per le attività soggette al D.P.R. 175/88;
- q) Altre autorizzazioni se ed in quanto dovute;
- r) Per le attività soggette: dichiarazioni di compatibilità ambientali come da precedente articolo, o esito della procedura di "VIA" (Valutazione Impatto Ambientale) a secondo dei casi;
- s) Per tutte le altre attività non comprese nel precedente elenco, una relazione tecnica secondo schema proposto dal Servizio della Azienda Sanitaria Locale.

### **ART. 25 - AUTOCERTIFICAZIONE**

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

### **ART. 26 - ASSEVERAZIONE**

- 26.1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
- 26.2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:





- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- b) la superficie delle aree da edificare;
- c) la volumetria di fabbricati esistenti;
- d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
- e) i distacchi dagli edifici;
- f) l'altezza dei fabbricati.

### **ART. 27 - VARIANTI AL PROGETTO**

- 27.1. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare dell'atto autorizzativo, della comunicazione di inizio lavori o della denuncia di inizio attività deve presentare, comunicare o denunciare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.
- 27.2. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.
- 27.3. Per il rilascio di variante ad atto autorizzativo, di comunicazione di inizio lavori o di denuncia di inizio attività, sono seguite le medesime procedure istruttorie seguite per il rilascio di atto autorizzativo di comunicazione di inizio lavori o di denuncia di inizio attività, e per la determinazione sulla domanda di atto autorizzativo di comunicazione di inizio lavori o di denuncia di inizio attività.
- 27.4. La variante dell'atto autorizzativo della comunicazione di inizio lavori e della comunicazione di inizio attività, può modificare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati nell'atto principale, nei casi previsti dalla legge, qualora da parte del titolare ne venga fatta esplicita richiesta.





## TITOLO II - ACCESSO AI DOCUMENTI

### ART. 28 - FONTI NORMATIVE

#### 28.1. NORME APPLICABILI:

- a) 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.
- b) 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.

#### 28.2. CASI DI ESCLUSIONE:

- a) 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 L. 241/90.
- b) 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 quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.





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

### 28.3. DIFFERIMENTO DELL'ACCESSO AI DOCUMENTI

- a) E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
- b) 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. 29 - PROCEDIMENTO DI ACCESSO**

### 29.1. MODALITA' DI ACCESSO AI DOCUMENTI:

- a) 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.
- b) L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
- c) 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.
- d) Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma b), vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.





## 29.2. RICHIESTA DI ACCESSO:

- a) La richiesta di accesso deve indicare:
  - I. le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
  - II. gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
  - III. se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
  - IV. se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
  - V. l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
- b) Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
- c) Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

## 29.3. CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO:

- a) Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
- b) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

### **ART. 30 - RILASCIO DI COPIE**

## 30.1. ESAME DEL DOCUMENTO:

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

## 30.2. ESTRAZIONE DI COPIA DEL DOCUMENTO:

- a) Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.





- b) Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
- c) I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
- d) Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

## **TITOLO III - VIGILANZA E SANZIONI**

### **ART. 31 - SANZIONI EDILIZIE**

31.1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della legge 47/85:

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

31.2 Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

31.3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della legge 47/85 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 1 della L.R. 19/92.

### **ART. 32 - SANZIONI PAESAGGISTICHE**

32.1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 15 della legge 1497/39.





32.2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.

### **ART. 33 - AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

33.1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

33.2. In tale comunicazione devono essere indicate:

- a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

### **ART. 34 - FASE ISTRUTTORIA**

34.1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati, individua il tipo di sanzione da applicare.

### **ART. 35 - FASE DECISIONALE**

35.1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:

- a) generalità del trasgressore;
- b) tipo di illecito accertato;
- c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d) forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;







- e) indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f) luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

35.2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

### **ART. 36 - FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA**

36.1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all'interessato.

36.2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

### **ART. 37 - FASE DI ESECUZIONE DI UFFICIO**

37.1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96.

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





## **TITOLO IV - SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**

### **ART. 38 - CONFERENZA DEI SERVIZI**

#### **38.1. CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE DEL COMUNE:**

- a) Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
- b) La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
- c) Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
- d) Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
- e) Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

#### **38.2. CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE:**

- a) Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.





- b) La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione precedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
- c) Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

### **ART. 39 - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

#### 39.1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

- a) La disciplina del presente articolo ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

#### 39.2. DEFINIZIONE DI IMPIANTI A STRUTTURA SEMPLICE:

- a) Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
- I. non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
  - II. non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
  - III. non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
  - IV. non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
  - V. non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).





- a) Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione come successivamente specificato.

### 39.3. STRUTTURA ORGANIZZATIVA:

- a) Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni comunali.
- b) Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

### 39.4. PROCEDIMENTO MEDIANTE CONFERENZA DEI SERVIZI:

- a) Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 39.3., la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
- b) Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
- c) Se una delle Amministrazioni di cui al comma a) deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.





- d) Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma a), entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.
- e) La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
- f) Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
- g) Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

#### 39.5. PROCEDIMENTO MEDIANTE AUTOCERTIFICAZIONE:

- a) Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta della concessione edilizia, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
- b) La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della concessione edilizia.





- c) Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
- d) Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.
- e) Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma g), resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
- f) Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 39.2., la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma d). La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.
- g) Il procedimento, ivi compreso il rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi c) d) e) f), è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
- h) Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

#### 39.6. VERIFICA:





- a) La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
- b) La verifica riguarda inoltre:
  - I. la prevenzione degli incendi;
  - II. la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
  - III. l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
  - IV. l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
  - V. il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
  - VI. le emissioni inquinanti in atmosfera;
  - VII. le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
  - VIII. l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
  - IX. le industrie qualificate come insalubri;
  - X. le misure di contenimento energetico.
- c) Il decorso del termine di cui al precedente art. 39.5. comma g), non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

#### 39.7. PROCEDURA DI COLLAUDO:

- a) Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
- b) Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 39.3. la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al





precedente art. 39.3. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

- c) Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
- d) Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 39.3., nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

#### **ART. 40 - COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE**

##### 40.1. PARERE PREVENTIVO:

- a) I soggetti interessati possono presentare alla struttura competente richiesta di parere preventivo per proposte di interventi da effettuarsi.
- b) La documentazione da produrre, firmata da un professionista abilitato, dovrà contenere tutti gli elaborati e gli elementi necessari atti ad individuare in modo specifico l'oggetto della .
- c) La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e collaborativa.
- d) La Commissione edilizia, o altre Commissioni (nel caso in seduta congiunta) qualora intendano fare osservazioni al parere preventivo, convocano, se necessario, il Progettista incaricato dall'interessato, al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
- e) La struttura competente comunica all'interessato e per conoscenza al Progettista, l'esito sulla richiesta di parere preventivo formulata.

##### 40.2. INDICAZIONI INTERPRETATIVE:







- a) I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
- b) Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.





## **TITOLO V - LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **ART. 41 - COMPOSIZIONE NOMINA E DURATA**

#### 41.1 COMPOSIZIONE:

- a) La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo costituito per l'esame delle proposte progettuali presentate
- b) Sono membri di diritto:
  - I. Il Sindaco o suo delegato con funzioni di presidente;
  - II. Il responsabile del servizio o suo delegato ;
  - III. ai sensi dell'art.5 della L.R. n. 18/97, due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione.
  - IV. ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- c) E' composta altresì dai seguenti membri elettivi;
  - I. n° 4 soggetti dotati di adeguata professionalità tecnica;
  - II. un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6.
- d) La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
- e) Tutti i commissari componenti la Commissione Edilizia Comunale, hanno diritto di voto.

#### 41.2. NOMINA:

- a) La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale, che dovrà scegliere almeno un commissario fra una rosa di tre nominativi forniti dalla minoranza consiliare.





- b) La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
- c) Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

#### 41.3. SCADENZA:

- a) La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
- b) Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

### **ART. 42 - CASI DI INCOMPATIBILITA' E DECADENZA**

#### 42.1. INCOMPATIBILITA':

- a) La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata svolta prevalentemente nel territorio comunale.
- b) Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

#### 42.2. CONFLITTO DI INTERESSI:

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

#### 42.3. INCOMPATIBILITA' SOPRAVVENUTA:

- c) I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di sopravvenuta successivamente alla loro nomina.





#### 42.4. ASSENZE INGIUSTIFICATE:

- a) I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.

### **ART. 43 - LE ATTRIBUZIONI**

#### 43.1. ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE:

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

### **ART. 44 - AMBITO DI VALUTAZIONE**

#### 44.1. MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA:

- a) La Commissione edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
- b) Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.





- c) In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
- a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
  - b) il rapporto con il contesto;
  - c) la qualità progettuale;
  - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
- e) La Commissione Edilizia può indicare o prescrivere modifiche, anche su indicazione di altri organi preposti al controllo o del Responsabile del Procedimento, agli elaborati ed alla documentazione progettuale che non stravolgano la proposta presentata senza la necessità di riesaminare le proposte stesse. La Commissione Edilizia, potrà esprimere un parere preliminare su proposte di massima o interpretazioni e dare eventuali direttive in merito alle richieste formulate.
- f) Il Presidente, sentito il Responsabile del Procedimento ha facoltà di convocare, durante le adunanze della Commissione edilizia o eventuali altre commissioni, anche congiunte, ma non al momento dell'espressione del parere, il progettista per avere ulteriori idonei chiarimenti sulla proposta presentata.
- g) La Commissione Edilizia può esprimere la sua interpretazione sulle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico e sulla attuazione delle norme del presente regolamento da sottoporre anche ad eventuali altre commissioni competenti per l'interpretazione finale a cura dell'Amministrazione.
- h) E' facoltà del Presidente o suo delegato, sentito il Responsabile del Procedimento, convocare commissioni congiunte per l'esame ed il parere su proposte presentate.
- i) Qualora il provvedimento emanato dall'autorità competente sia diverso dal parere della Commissione Edilizia o di altre commissioni competenti, anche congiunte, l'Autorità competente all'emanazione di tale provvedimento dovrà adeguatamente motivare e giustificare la propria scelta.
- j) La Commissione esprime parere favorevole, favorevole condizionato o contrario per tutte le proposte di competenza
- k) In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

#### 44.2. MODALITA' DI VALUTAZIONE AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:

- a) La Commissione edilizia, integrata con i due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa





legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesistico-ambientale, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.

- b) Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).

### **ART. 45 - FUNZIONAMENTO**

#### 45.1. CONVOCAZIONE:

- a) La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
- b) La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax.
- c) Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
- d) Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 7 e dall'art. 15 della L. 1497/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

#### 45.2. ORDINE DEL GIORNO:

- a) Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta.
- b) I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.





- c) L'ordine del giorno è consegnato ai membri della commissione edilizia prima della seduta stessa.

#### 45.3. VALIDITA' DELLE SEDUTE:

- a) Nella prima seduta della Commissione Edilizia i commissari eleggono fra loro il Vicepresidente.
- b) Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonchè della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
- c) Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
- d) Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
- e) Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- f) In caso di trattazione di progetti che non necessitano del parere degli esperti ambientali, questi ultimi non concorrono alla formazione del numero legale per la validità della seduta, e se presenti, il loro parere non concorre alla validità della decisione.

#### 45.4. RELAZIONI DEGLI ESPERTI IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE:

- a) La relazione degli esperti in materia paesistico-ambientale, da acquisire prima della riunione della Commissione edilizia, può essere sottoscritta da entrambi gli esperti, non escludendosi la possibilità che gli stessi presentino due distinte relazioni, da allegare entrambe ai verbali della Commissione edilizia.
- b) Nel caso in cui alla seduta partecipi un solo esperto, è sufficiente allegare la relazione del solo esperto presente. L'esperto assente può comunque far pervenire, per la data della seduta, una sua specifica relazione; in tal caso, anche detta relazione viene allegata ai verbali della Commissione edilizia.
- c) La relazione scritta può essere formulata anche in modo sintetico, purché siano chiare ed esaustive le valutazioni di natura paesistica relative agli aspetti di compatibilità ambientale delle opere proposte.





- d) Qualora la Commissione edilizia si esprima a maggioranza difformemente dalle valutazioni paesistiche degli esperti, tale difformità dovrà essere motivata in modo circostanziato con specifico riferimento alle valutazioni espresse dagli esperti.

#### 45.5. PUBBLICITA' DELLE SEDUTE:

- a) Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

#### 45.6. VERBALIZZAZIONE:

- a) Le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile del servizio o da un suo delegato o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Il commissario incaricato di verbalizzare mantiene il diritto di voto.
- b) Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
- c) Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta.

#### 45.7. SOPRALLUOGO:

- a) E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere previsto dal presente regolamento.
- b) In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'effettuazione del sopralluogo.

### **ART. 46 - RAPPORTO TRA COMMISSIONE EDILIZIA E STRUTTURE ORGANIZZATIVE COMUNALI**

- 46.1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.







- 46.2. Rientra nei diritti di ciascun commissario richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili all'espressione del parere.
- 46.3. Ciascun commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione edilizia.





## **TITOLO VI - CONDUZIONE DEI CANTIERI – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI – RESPONSABILITA’ – CONTROLLO DELLE OPERE - COLLAUDI**

### **ART. 47 - DISCIPLINA DELLE OPERE**

#### **47.1. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

- a) La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio e allagamento, tutela dell’igiene, della salute e dell’ambiente, sicurezza nell’impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
- b) Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

#### **47.2. RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI**

- a) Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare dell’atto autorizzativo con riferimento ai punti fissi individuati nelle tavole grafiche progettuali richiedere, con apposita domanda la conferma dei punti fissi citati, di allineamento e di quota già indicati.
- b) La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari per le dovute verifiche.
- c) Della suddetta determinazione di verifica si redige apposito verbale.
- d) Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma b) la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, in conformità agli elaborati grafici autorizzati.
- e) Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all’interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.





#### 47.3. INIZIO DEI LAVORI

- a) A seguito del rilascio di atto autorizzativo l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
- b) A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
- c) Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
- d) Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il Responsabile del Servizio provvede alla dichiarazione di decadenza dell'atto autorizzativo, su proposta del Responsabile del Procedimento.
- e) **La natura e l'entità delle attività a concretare un valido inizio dei lavori al fine di desumere se esista o no la volontà di utilizzare l'atto autorizzativo non possono essere definite a priori con caratteri rigidi od astratti, ma vanno valutate di volta in volta in relazione ad elementi concreti.**
- f) Il Responsabile del Procedimento ha facoltà, in considerazione del tipo ed entità d'intervento, di definire giustificatamente il concreto inizio dei lavori.
- g) Il termine massimo per l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo
- h) In linea generale le opere riferite all'atto autorizzativo si intendono iniziate quando concretamente si sia dato inizio all'esecuzione delle opere anche con l'installazione dell'impianto di cantiere.
- i) La Denuncia di inizio lavori, comunicata al Comune dal Direttore dei Lavori, contiene gli estremi completi, anche di Codice Fiscale o Partita I.V.A., dell'esecutore dei lavori (con firma) e del collaudatore designato ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425 (nei casi previsti);

#### 47.4. DECORSO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- a) Per ogni intervento autorizzato, il Titolare dell'atto autorizzativo o il Direttore dei Lavori dovrà comunicare la data di ultimazione di tutti i lavori.
- b) I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.





- c) Nel caso di Piani Attuativi, l'ultimazione dei lavori è disciplinata dalla convenzione sottoscritta ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **ART. 48 - COLLAUDI**

### 48.1. COLLAUDO STATICO

- a) Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o struttura metallica soggette alle disposizioni della Legge n. 1086/1971 e successive modifiche ed integrazioni devono essere sottoposte a collaudo statico.

### 48.2. COLLAUDO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio o patrimonio sono soggette, se prescritto, a collaudo tecnico-amministrativo.

### 48.3. COLLAUDO O DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI INSTALLATI (L.46/90)

- a) Tutti gli impianti installati, sia che si tratti di nuovi impianti o di modifica dei preesistenti modificati, devono essere dotati di collaudo o di certificazione/dichiarazione di conformità come previsto dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 06.12.1991 n. 447.
- b) I certificati di collaudo o le certificazioni/dichiarazioni di conformità devono essere presentati al Comune e trasmessi per competenza alla C.C.I.A.A. a cura del titolare dell'immobile o dell'esecutore dell'impianto.
- c) Il Comune tramite la C.C.I.A.A. in caso di contestazione fornirà l'elenco dei verificatori secondo le categorie d'intervento come previsto dall'art. 14 della Legge 46/90.

## **ART. 49 - PROCEDURE ORGANIZZATIVE E DI GESTIONE DEL CANTIERE**

### 49.1. DISCIPLINA DEL CANTIERE

- a) i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni.
- b) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di





- dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
- c) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
  - d) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
  - e) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - f) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - g) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
  - h) Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

#### 49.2. SICUREZZA DEL CANTIERE

- a) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

#### 49.3. OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE

- a) Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-





- osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
- b) In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
  - c) Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
  - d) Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
  - e) Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
  - f) Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
  - g) L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
  - h) Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
  - i) Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

#### 49.4. SCAVI E DEMOLIZIONI

- a) Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
- b) Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
- c) Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
- d) Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
  - I. alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della





- costruzione;
- II. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - III. all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - IV. all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
  - V. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
- e) In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
  - f) La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
  - g) L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
  - h) Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

#### 49.5. CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA – PULIZIA DEI LUOGHI ADIACENTI AL CANTIERE

- a) Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
- b) La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
- c) Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei materiali contenenti amianto prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato opportuno programma di smaltimento e dovrà essere ottenuto il benestare dell'Azienda Sanitaria ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 15/08/1991 n. 227 e successive modificazioni ed integrazioni.
- d) Il gestore del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante sgombero e mantenimento





della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze, del materiale di trasporto dal cantiere.

#### 49.6. RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI-STORICO-ARTISTICI

- a) I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
- b) I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### 49.7. RIMOZIONE DELLE RECINZIONI PROVVISORIE

- a) Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni esistenti sul suolo pubblico, restituendolo alla circolazione, libero da ogni ingombro ed impedimento e ripristinandolo nelle condizioni iniziali.
- b) Il proprietario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo insindacabile da parte dell'Autorità Comunale, di ripristinare coerentemente l'immobile, di eliminare pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti edificate.
- c) In caso di inadempienza il Responsabile del servizio potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio degli interventi necessari con le spese a carico del proprietario, e salve le sanzioni previste dalle norme regolamentari e legislative vigenti.

#### 49.8. DIRITTO DI ACCESSO AI CANTIERI

- a) Gli incaricati della sorveglianza edilizia hanno incondizionato diritto di accesso ai cantieri a scopo di ispezione ed accertamento in qualsiasi momento, dovunque si eseguano interventi.

### **ART. 50 - RESPONSABILITÀ LEGATE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### 50.1. RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE

- a) Il titolare dell'atto autorizzativo ed il committente sono responsabili della conformità delle opere da eseguire all'atto autorizzativo rilasciato.







## 50.2. RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

- a) L'assuntore dei lavori ed il responsabile designato al cantiere hanno in ogni caso la piena responsabilità circa l'idoneità dei mezzi, dei provvedimenti, ed accorgimenti necessari usati a salvaguardare l'incolumità delle persone e delle cose, durante l'esecuzione delle opere secondo i disposti del D.Lgs 19.09.1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni.
- b) Il costruttore e l'impresa esecutrici delle opere sono responsabili, per le proprie competenze, della conformità delle opere previste nell'atto autorizzativo rilasciato ed alle norme regolamentari e legislative per le categorie di intervento.
- c) Il Responsabile del servizio si riserva la facoltà di far controllare dal Responsabile del Procedimento, dell'istruttoria o dagli agenti di Polizia Municipale l'osservanza delle norme dettate e, ove lo ritenga opportuno, ordinare cautele, senza con ciò attenuare in alcun modo le responsabilità sopracitate.

## 50.3. RESPONSABILITÀ DEL DIRETTORE DELLE OPERE

- a) Il Direttore dei Lavori è responsabile, fino alla comunicazione di ultimazione dei lavori, della corretta esecuzione e conformità delle opere assentite con atto autorizzativo, delle eventuali prescrizioni in esso contenute e del rispetto e conformità alle normative regolamentari e legislative.
- b) Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato, per iscritto al committente e/o all'esecutore dei lavori, la violazione alla conformità dell'atto autorizzativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, fornendo all'Amministrazione per iscritto contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
- c) Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto all'atto autorizzativo, il Direttore dei Lavori deve inoltrare rinuncia all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'Amministrazione Comunale.
- d) In caso contrario, oltre agli adempimenti di cui alla Legge n° 47/85 per gli abusi edilizi, il Responsabile del Servizio segnali al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui il Direttore dei Lavori è incorso per i provvedimenti conseguenti.





## **TITOLO VII - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: AMBIENTE URBANO**

### **ART. 51 - SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

#### **51.1. DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE**

- a) Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- b) L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - I. sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonchè alle condizioni di luce;
  - II. forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - III. sviluppo più o meno rapido;
  - IV. caratteristiche dell'apparato radicale;
  - V. resistenza all'inquinamento;
  - VI. rilevanza estetica.
- c) La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- d) Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a mt. 3.
- e) Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari a mt. 1,5.
- f) Le siepi devono mantenere una distanza dal confine pari a mt. 0,5.
- g) Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
- h) La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.





- i) La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- j) Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
- k) Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- l) Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
- m) La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### 51.2. DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

- a) Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
- b) Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
- c) E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- d) In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

#### 51.3. INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

- a) Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da





apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.

- b) L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
- c) Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

#### 51.4. CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE

- a) Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- b) Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

#### 51.5. PASSAGGI PEDONALI

- a) Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- b) I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
- c) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
- d) Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.





- e) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

#### 51.6. PERCORSI CICLABILI

- a) Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
- b) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### 51.7. SPAZI PORTICATI

- a) 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.
- b) 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.
- c) Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
- d) 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.

#### 51.8. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

- a) Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
- b) Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
- c) Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.





- d) La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
- e) Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

#### 51.9. DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO

- a) L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
- b) Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
- c) Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
  - I. ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - II. illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - III. identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - IV. conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
- d) Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
- e) Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
- f) Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
- g) Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.





#### 51.10.RETI DI SERVIZI PUBBLICI

- a) Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
- b) I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
- c) Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

#### 51.11.VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

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

#### 51.12.INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

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





- d) La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

## **ART. 52 - SPAZI PRIVATI**

### **52.1. ACCESSI E SPAZI CARRABILI**

- a) L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- b) L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- c) Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.2,50 e non superiore a m.6,50.
- d) Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.4,50.
- e) L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
- f) Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi non deve essere inferiore a m.2,00.
- g) Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, che comunque non dovranno percolare sulla proprietà pubblica.
- h) Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
- i) I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
- j) In caso di comprovata necessità e/o impossibilità possono essere autorizzate deroghe alle norme previste dal presente articolo.

### **52.2. STRADE PRIVATE**

- a) La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.







- b) Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
- I. alla pavimentazione;
  - II. alla manutenzione e pulizia;
  - III. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - IV. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - V. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- c) Le strade private a servizio di residenze con più di quattro unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- d) Le strade private a servizio di residenze fino a quattro unità abitative devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
- e) Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- f) Le prescrizioni di cui ai precedenti commi c, d, e, si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- g) Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
- h) Le strade esterne al centro abitato con caratteristiche agro-silvo-pastorali dovranno essere di larghezza minima 2,5 mt. oltre a cm. 50+50 di banchine laterali e cunette.

### 52.3. ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

- a) **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.**
- b) E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia. Sono ammesse deroghe al presente comma per comprovata inadeguatezza del terreno a drenare le acque meteoriche.





- c) Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

#### 52.4. ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

- a) 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.
- b) Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
- c) L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
- I. tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
  - II. l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
  - III. le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
  - IV. devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
  - V. sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
  - VI. le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - VII. sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
  - VIII. le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
  - IX. le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
- d) Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, la concessione edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali, ove già disponibili, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.





## 52.5. RECINZIONI

- a) I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate ed i cancelli all'interno del centro abitato esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso, con muretto o cordolo in pietra a vista di altezza massima cm. 50 sovrastato da cancellate metalliche o di legno con altezza complessiva massima di 1,50 m.
- b) Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. La loro realizzazione può essere soggetta a prescrizioni finalizzate a garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o a rispettare il contorno ambientale.
- c) Le recinzioni tra le proprietà e verso spazi pubblici al di fuori del centro abitato possono essere realizzate:
  - I. con muretto o cordolo di cm. 50 massimi, sovrastato da reti o cancellate, con altezza complessiva della recinzione non superiore a mt. 1,5;
  - II. con reti e siepi;
  - III. con pali infissi al suolo e rete di protezione.
- d) Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- e) I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- f) I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
- g) Eventuali apparecchiature videocitfoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
- h) I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- i) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
- j) In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.
- k) In caso di muri controterra a confine, l'altezza delle sovrastanti recinzioni sarà misurata a partire dalla quota del terreno più alto.
- l) Sono vietate le recinzioni in zone agricole, ad eccezione di quelle finalizzate alla chiusura delle aree pertinenziali delle abitazioni agricole, delle superfici per coltivazioni di tipo intensivo e per l'allevamento di animali. Tali recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con reti metalliche e paletti in legno infissi nel terreno.





## 52.6. SPAZI INEDIFICATI

- a) 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.
- b) 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.
- c) In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
- d) La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
- e) Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

## 52.7. SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

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

## 52.8. TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

- a) Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.1497/1939 e n.431/1985.
- b) E' 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.





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

#### 52.9. NUMERI CIVICI

- a) I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
- b) Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
- c) Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
- d) E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.





## **TITOLO VIII - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO**

### **ART. 53 - INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

#### **53.1. DECORO DELLE COSTRUZIONI**

- a) Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
- b) Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
- c) Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
- d) E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- e) Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
- f) Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
- g) Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
- h) Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
- i) In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario





dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

- j) Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

### 53.2. ALLINEAMENTI

- a) Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
- b) Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
- c) L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
- d) Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

### 53.3. SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

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





con la pavimentazione pubblica esterna.

#### 53.4. PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

- a) Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
- b) I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
- c) Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
- d) Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
- e) Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
- f) I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
- g) I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
- h) Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.
- i) La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.
- j) Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
- k) Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
- l) Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a







m.1,00.

- m) Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
- n) Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

### 53.5. ALLOGGI ORIENTATI A NORD

- a) E' vietata la realizzazione di alloggi, ad eccezione dei monolocali, con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

### 53.6. SPORGENZE E AGGETTI

- a) Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
- b) La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
- c) Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
- d) Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
- e) Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

### 53.7. PORTICI E GALLERIE

- a) Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
- b) Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali





- e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
- c) La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
  - d) Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
  - e) I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
  - f) Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### 53.8. SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI

- a) E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
- b) L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
- c) Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
- d) Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
- e) E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
- f) Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
- g) I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
- h) Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore





non inferiore a 40 cm.).

- i) I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
- j) Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
- k) L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
- l) Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
- m) Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
- n) Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
- o) Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
- p) A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

### 53.9. DISCIPLINA DEL COLORE

- a) Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
- b) 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.
- c) Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
- d) Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.





- e) 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.
- f) Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### 53.10.DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

- a) Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
- b) In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 ("accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

#### 53.11.DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

- a) Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
- b) Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
- c) Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
- d) In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
- e) Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la





manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

- f) La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo, e con obbligo del proprietario ad effettuare la pulizia della sede stradale ed il taglio dei rami che possono compromettere la sicurezza della viabilità.
- g) E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
- h) Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
- i) Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
- j) Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- k) Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
- l) Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - I. i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - II. i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - III. i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
- m) In assenza di indicazioni, si applicano le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile maggiorate di 2 metri.





- n) La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
- o) Nelle aree verdi sono consentiti i barbecue purchè siano realizzati in modo che non arrechino disturbo ai confinanti.
- p) E' consentita la realizzazione di attrezzature da giardino quali gazebo purchè realizzati non in muratura e con superficie massima di mq. 12 ed altezza massima di 3,00 mt. al colmo. Tali strutture, che non si computano nei parametri edilizi ed urbanistici del lotto, dovranno essere perfettamente in sintonia con l'ambiente circostante e dovranno rispettare le distanze dettate dal Codice Civile.
- q) Sono ammessi bomboloni per Gpl solo completamente interrati.

#### **ART. 54 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI**

##### 54.1. MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

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





## **TITOLO IX - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

### **ART. 55 - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE**

#### **55.1. QUALITA' DELL'ARIA IN SPAZI CONFINANTI**

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

#### **55.2. VENTILAZIONE NATURALE**

- a) L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
- b) Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.





- c) Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
- d) La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
- e) Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
- f) L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
- g) L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

### 55.3. VENTILAZIONE ATTIVATA

- a) In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
  - I. locali destinati ad uffici;
  - II. locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - III. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
- b) Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

### 55.4. ILLUMINAZIONE NATURALE

- a) La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
- b) L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
- c) Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che







- si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
- d) Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
  - e) Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
  - f) In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
  - g) La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
  - h) Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
  - i) Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
  - j) Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
  - k) I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
  - l) Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
  - m) Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

## 55.5. ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE





- a) In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
- b) Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

#### 55.6. CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO

- a) In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
- b) Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
- c) Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
- d) Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### 55.7. COMFORT IGROTERMICO

- a) Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
- b) La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
- c) Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
- d) La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
- e) La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
- f) Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.





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

#### 55.8. COMFORT ACUSTICO

- a) Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
- b) I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
- I. rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - II. rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - III. rumori da calpestio;
  - IV. rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - V. rumorosità provocata da attività contigue;
- c) Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
- d) Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
- e) Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

### **ART. 56 - REQUISITI SPAZIALI**

#### 56.1. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- a) Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
- b) In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
- I. spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;





- II. spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
- III. spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
- c) Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
- d) L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
- e) Per la parte del territorio comunale situata sopra i 600 metri slm, l'altezza media dei locali definita al comma precedente è ridotta a mt. 2,55.
- f) L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio.
- g) L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
- h) Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.
- i) Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
- j) Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
- k) Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
- l) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
- m) L'alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 45,00. Le disposizioni del presente comma non si applicano alle varianti a Concessioni Edilizie di fabbricati in costruzione e alle ristrutturazioni effettuate sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente regolamento.
- n) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
- o) La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
- p) La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
- q) I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
- r) Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali,





deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata, o con superficie smaltata lavabile, per un'altezza di almeno m. 1,80.

#### 56.2. CORTILI, CAVEDI, PATII

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

#### 56.3. LOCALI SOTTOTETTO

- a) I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
- b) I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
- c) Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

#### 56.4. SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO





- a) I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
- I. seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
  - II. sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) I locali sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
- c) I locali seminterrati possono essere destinati ad abitazione qualora soddisfino i requisiti di comfort specificati negli articoli precedenti.
- d) I locali sotterranei non possono in nessun caso essere destinati ad abitazione.

#### 56.5. AUTORIMESSE

- a) Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
- b) E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi e Regolamento Locale d'Igiene Tipo.

### **ART. 57 - REQUISITI FUNZIONALI**

#### 57.1. DOTAZIONE DI SERVIZI

- a) Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
- I. riscaldamento;
  - II. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - III. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

#### 57.2. SPAZI DI COTTURA





- a) Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti già indicati dal presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

### 57.3. ACCESSIBILITA'

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





## **TITOLO X - NORME TRANSITORIE FINALI**

### **ART. 58 - DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### 58.1. MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
- b) Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.

#### 58.2. TESTI COORDINATI

- a) Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
- b) Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97.

### **ART. 59 - RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.**

#### 59.1. MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE N.T.A. DEL P.R.G.

- a) Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
- b) In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.

