

***Comuni
di***

Carimate - Figino S. - Novedrate

REGOLAMENTO EDILIZIO

approvato

*con delibera C.C. n° 29 del 08.06.2002 (Carimate)
con delibera C.C. n° 16 del 30.05.2002 (Figino S.)
con delibera C.C. n° 22 del 06.06.2002 (Novedrate)*

pubblicazione Burl 24 luglio 2002

*Modifica art. 67 e 82 con procedura LR 23/97
Approvata con delibera di C.C. n. 82 del 18.12.2004
modifiche introdotte con delibera di C.C. n° 82 del 18/12/2004
modifiche introdotte con delibera di C.C. n° 51 del 29/09/2005
modifiche introdotte con delibera di C.C. n° 03 del 06/02/2010*

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I – Soggetti	pag. 1
art. 1 - <i>Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività</i>	pag. 1
art. 2 - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 2
art. 3 - <i>Piani attuativi</i>	pag. 2
art. 4 – <i>Licenza d'uso - Certificati di abitabilità e di agibilità</i>	pag. 2
Sezione II - Contenuti dell'istanza	pag. 3
art.5 - <i>Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia</i>	pag. 3
art. 6 - <i>Domanda di voltura</i>	pag. 3
art. 7 - <i>Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività (D.I.A.)</i>	pag. 4
Art. 8 - <i>Procedimento per le opere interne</i>	pag. 4
art. 9 - <i>Domanda di autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 5
art. 10 - <i>Proposte di piani attuativi di iniziativa privata</i>	pag. 6
art. 11 - <i>Richiesta della licenza d'uso - certificato di abitabilità e di agibilità</i>	pag. 6
Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze	pag. 6
art. 12 - <i>Documenti ed elaborati da allegare alle istanze</i>	pag. 6
art.13 - <i>Concessione edilizia</i>	pag. 7
art. 14 - <i>Autorizzazione edilizia - Comunicazione</i>	pag. 7
art. 15 – <i>Licenza d'uso - Certificati di abitabilità e di agibilità</i>	pag. 8

art. 16 - <i>Autorizzazione paesaggistica - ambientale</i>	pag. 8
art. 17 - <i>Piani attuativi</i>	pag. 9
Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione	pag. 9
art. 18 – <i>Autocertificazione</i>	pag. 9
art. 19 - <i>Asseverazione</i>	pag. 9

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio	pag. 10
art. 20 - <i>Presentazione dell'istanza</i>	pag. 10
art. 21 - <i>Responsabilità del procedimento</i>	pag. 10
Sezione II - Fase istruttoria	pag. 11
art. 22 - <i>Denuncia di inizio attività</i>	pag. 11
art. 23 - <i>Comunicazione</i>	pag. 11
art. 24 - <i>Concessione edilizia</i>	pag. 11
art. 25 - <i>Autorizzazione edilizia</i>	pag. 12
art.26 - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 13
art. 27 - <i>Piani attuativi</i>	pag. 13
Sezione III - Fase decisionale	pag. 14
art. 28 - <i>Concessione edilizia</i>	pag. 14
art. 29 - <i>Autorizzazione edilizia</i>	pag. 14
art. 30 - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 15
art. 31 - <i>Piani attuativi</i>	pag. 15

Sezione IV - Provvedimento finale	pag. 16
art. 32 - <i>Concessione edilizia</i>	pag. 16
art. 33 – <i>Autorizzazione edilizia</i>	pag. 16
art. 34 - <i>Termine di inizio e ultimazione dei lavori</i>	pag. 17
art. 35 – <i>Licenza d’uso – certificato di abitabilità o agibilità</i>	pag. 17
art. 36 – <i>Libretto d’uso e di manutenzione</i>	pag. 17
Sezione V - Fase integrativa dell’efficacia	pag. 18
art. 37 - <i>Comunicazione del provvedimento</i>	pag. 18
art. 38 - <i>Pubblicazione del provvedimento</i>	pag. 19
art. 39 - <i>Autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 19

CAPO III Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi	pag. 19
art. 40 - <i>Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune</i>	pag. 19
art. 41 - <i>Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse</i>	pag. 20
Sezione II - Sportello unico per le attività produttive	pag. 20
art. 42 – <i>Ambito di applicazione</i>	pag. 21
art. 43 – <i>Definizione di impianti a struttura semplice</i>	pag. 21
art. 44 – <i>Struttura organizzativa</i>	pag. 21
art. 45- <i>Procedimento mediante Conferenza dei servizi</i>	pag. 22
art. 46 – <i>Procedimento mediante autocertificazione</i>	pag. 23
art. 47 – <i>Verifica</i>	pag. 24
art. 48 – <i>Procedura di collaudo</i>	pag. 24

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune	pag. 25
art. 49 - <i>Parere preventivo su piani attuativi</i>	pag. 25
art. 50 – <i>Parere preventivo su progetti edilizi</i>	pag. 25
art. 51 - <i>Indicazioni interpretative</i>	pag. 26

CAPO IV **L'accesso ai documenti**

Sezione I - Fonti normative	pag. 26
art. 52 - <i>Norme applicabili</i>	pag. 26
art. 53 - <i>Casi di esclusione</i>	pag. 27
art. 54 - <i>Differimento dell'accesso ai documenti</i>	pag. 27
Sezione II - Procedimento di accesso	pag. 27
art. 55 - <i>Modalità di accesso ai documenti</i>	pag. 27
art. 56 - <i>Richiesta di accesso</i>	pag. 28
art. 57 - <i>Conclusione del procedimento</i>	pag. 28
Sezione III – Esame del documento - Rilascio di copie	pag. 28
art. 58 - <i>Esame del documento</i>	pag. 28
art. 59 - <i>Estrazione di copia del documento</i>	pag. 29

CAPO V **Vigilanza e sanzioni**

Sezione I - Fonti normative	pag. 29
art.60 - <i>Sanzioni edilizie</i>	pag. 29
Art.61 - <i>Sanzioni paesaggistiche</i>	pag. 30

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio	pag. 30
art. 62 - <i>Avvio del procedimento</i>	pag. 30
art. 63 - <i>Fase istruttoria</i>	pag. 30
art. 64 - <i>Fase decisionale</i>	pag. 30
art. 65 - <i>Fase integrativa dell'efficacia</i>	pag. 31
art. 66 - <i>Fase di esecuzione d'ufficio</i>	pag. 31

Titolo II **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

CAPO I **Composizione e nomina**

Sezione I – Composizione	pag. 31
art. 67 – <i>Composizione</i>	pag. 31
Sezione II - Nomina e durata	pag. 32
art. 68 – <i>Nomina e designazione</i>	pag. 32
art. 69 – <i>Scadenza</i>	pag. 32
Sezione III - Casi di incompatibilità	pag. 32
art. 70 – <i>Incompatibilità</i>	pag. 32
art. 71 - <i>Conflitto d'interessi</i>	pag. 33
Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari	pag. 33
art. 72 - <i>Incompatibilità sopravvenuta</i>	pag. 33
art. 73 - <i>Assenze ingiustificate</i>	pag. 33

CAPO II
Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni	pag. 33
art. 74 - <i>Attribuzioni della Commissione</i>	pag. 33
art. 75 - <i>Pareri obbligatori ex lege</i>	pag. 34
art. 76 - <i>Altri pareri obbligatori e facoltativi</i>	pag. 34
Sezione II - Casi di esclusione del parere	pag. 34
art. 77 - <i>Casi di esclusione del parere</i>	pag. 34
Sezione III - Ambito di valutazione	pag. 35
art. 78 - <i>Modalità di valutazione della Commissione edilizia.</i>	pag. 35
art.79 - <i>Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica</i>	pag. 36

CAPO III
Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione	pag. 36
art. 80 – <i>Convocazione</i>	pag. 36
art. 81 - <i>Ordine del giorno</i>	pag. 36
Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni	pag. 37
art. 82 - <i>Validità delle sedute e delle decisioni</i>	pag. 37
art. 83 - <i>Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale</i>	pag. 37
art. 84 - <i>Pubblicità delle sedute</i>	pag. 37
art. 85 – <i>Verbalizzazione</i>	pag. 38
art. 86- <i>Sopralluogo</i>	pag. 38

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune pag. 38

art. 87-*Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali* pag. 38

Titolo II bis
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I
Composizione e nomina

art. 87 bis – *Attribuzioni, composizione e nomina* pag. 39

Titolo III
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico pag. 41

art. 88 – *Disciplina del verde* pag. 41

art. 89 – *Decoro degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico* pag. 42

art. 90 – *Insegne e mezzi pubblicitari* pag. 42

art. 91 – *Chioschi, cabine telefoniche, edicole* pag. 43

art. 92 – *Passaggi pedonali* pag. 43

art. 93 – *Percorsi ciclabili* pag. 43

art. 94 – *Spazi porticati* pag. 44

art. 95 – *Occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico* pag. 44

art. 96 – *Disciplina d'uso del sottosuolo* pag. 44

art. 97 – *Reti di servizi pubblici* pag. 45

art. 98 – *Volumi tecnici ed impiantistici* pag. 45

art. 99 – <i>Intercapedini e griglie di aerazione</i>	pag. 46
Sezione II – Spazi privati	pag. 46
art. 100 – <i>Accessi e passi carrabili</i>	pag. 46
art. 101 – <i>Strade private</i>	pag. 47
art. 102 – <i>Allacciamento alle reti fognarie</i>	pag. 48
art. 103 – <i>Allacciamento alle reti impiantistiche – Antenne radiotelevisive</i>	pag. 48
art. 104 – <i>Recinzioni e muri di contenimento</i>	pag. 48
art. 105 – <i>Spazi ineditificati</i>	pag. 49
art. 106 – <i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	pag. 49
art. 107 – <i>Toponomastica e segnaletica</i>	pag. 50
art. 108 – <i>Numeri civici</i>	pag. 50

CAPO II

Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni	pag. 52
art. 109 – <i>Decoro delle costruzioni</i>	pag. 52
art. 110 – <i>Allineamenti</i>	pag. 53
art. 111 – <i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	pag. 53
art. 112 – <i>Prospetti su spazi pubblici</i>	pag. 53
art. 113 – <i>Ombre portate</i>	pag. 54
art. 114 – <i>Sporgenze e aggetti su spazi pubblici</i>	pag. 55
art. 115 – <i>Portici e gallerie</i>	pag. 55
art. 116 – <i>Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici</i>	pag. 56
art. 117 – <i>Disciplina del colore</i>	pag. 57
art. 118 – <i>Disciplina dei materiali di finitura</i>	pag. 58

art. 119 – *Disciplina del verde su aree private* pag. 58

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni pag. 59

art. 120 – *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni* pag. 59

CAPO III
Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale	pag. 60
art. 121 – <i>Qualità dell’aria negli ambienti</i>	pag. 60
art. 122 – <i>Ventilazione naturale</i>	pag. 60
art. 123 – <i>Ventilazione attivata</i>	pag. 61
art. 124 – <i>Illuminazione naturale</i>	pag. 61
art. 125 – <i>Illuminazione artificiale</i>	pag. 62
art. 126 – <i>Controllo del soleggiamento</i>	pag. 62
art. 127 – <i>Comfort igrotermico</i>	pag. 63
art. 128 – <i>Comfort acustico</i>	pag. 63
Sezione II – Requisiti spaziali	pag. 64
art.129 – <i>Caratteristiche delle unità immobiliari</i>	pag. 64
art.130 – <i>Cortili, cavedi, patii</i>	pag. 65
art.131 – <i>Locali sottotetto</i>	pag. 65
art.132 – <i>Spazi di cantinato e sotterraneo</i>	pag. 65
art.133 – <i>Aree per il parcheggio - Autorimesse</i>	pag. 66
Sezione III – Requisiti funzionali	pag. 66
art.134 – <i>Dotazione di servizi</i>	pag. 66
art.135 – <i>Spazi di cottura</i>	pag. 67
art.136 – <i>Flessibilità distributiva</i>	pag. 67
art.137 – <i>Flessibilità impiantistica</i>	pag. 67
art.138 – <i>Accessibilità</i>	pag. 67

Sezione IV – Relazione illustrativa e allegati pag. 76

art. 152 – *Relazione illustrativa e allegati* pag. 76

Titolo IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del regolamento edilizio

art. 153 – *Entrata in vigore del regolamento edilizio* pag. 77

art. 154 – *Abrogazione di norme previgenti* pag. 77

ALLEGATI

Allegato A – Tipologie degli interventi, definizioni e contenuti

- 1- Recupero del patrimonio edilizio esistente
- 2- Modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente
- 3- Ricostruzione edilizia
- 4- Nuova edificazione

Il presente testo di Regolamento Edilizio è stato redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo predisposto dagli Uffici Regionali, apportando gli opportuni adeguamenti di carattere formale, nonché le modifiche suggerite dalla apposita commissione intercomunale.

Le modifiche più significative apportate al testo base regionale sono evidenziate a margine della pagina con apposito segno grafico.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I L'iniziativa

Sezione I - Soggetti

Articolo 1

Provvedimenti abilitativi e denuncia di inizio attività

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

2. I soggetti indicati al comma precedente sono inoltre legittimati ad attivare la procedura di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 relativa alla realizzazione di opere interne.
3. I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, oppure ad attivare la procedura della “comunicazione” di cui all’art. 26 della legge n. 47/85, all’art. 2 L.R. n° 1/2001 e art. 24 del Regolamento di attuazione della L.R. n° 14/99, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

Articolo 2

Autorizzazione paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica-ambientale, secondo quanto prevede l'art. 151 del T.U. D.Lgs. 29.10.1999 n° 490, il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
2. 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 T.U. D.Lgs. n° 490/99, l’autorizzazione di cui al comma precedente è, in ogni caso, preliminare al rilascio dei provvedimenti abilitativi o D.I.A.

Articolo 3

Piani attuativi

1. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutte le aree comprese nel piano.
2. La proposta di piano attuativo può essere presentata anche dagli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
3. La proposta di piano di recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai 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.

Articolo 4

Licenza d'uso - Certificati di abitabilità e di agibilità

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dei certificati di abitabilità e agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Sezione II - Contenuti dell'istanza

Articolo 5

Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia

1. La domanda di concessione edilizia, ovvero di autorizzazione edilizia, indirizzata alla struttura competente, deve contenere tutti i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda; codice fiscale del richiedente;
 - b) dichiarazione del titolo che legittima il soggetto ad assumere l'iniziativa come specificato al precedente art.1. Il titolo legittimante è oggetto di autocertificazione;
 - 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:
 - della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - f) luogo e data di presentazione della domanda, nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso il richiedente abbia residenza o sede all'estero, dovrà essere eletto domicilio nel territorio del Comune; diversamente l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento.
3. Ai fini della corretta qualificazione della tipologia di intervento, lo stesso dovrà essere considerato nella sua globalità e non potrà essere suddiviso artificialmente in una sequenza di opere edilizie in modo tale da modificarne la categoria ai fini del tipo di provvedimento abilitativo e delle relative procedure ed obblighi in termini di oneri di concessione.

Articolo 6

Domanda di voltura

1. Nell'ipotesi di trasferimento della concessione o dell'autorizzazione edilizia, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la concessione edilizia o l'autorizzazione edilizia sia intestata agli stessi.

2. 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 costituisce il presupposto per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.

Articolo 7

Modalità di presentazione della denuncia di inizio attività (D.I.A.)

1. Il soggetto legittimato presenta alla struttura competente nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente, apposita dichiarazione, redatta in conformità al modello predisposto dal Comune e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante e ulteriori dati, così come specificati alle voci a), b), c), d), e), del precedente art.5;
 - b) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
 - c) generalità dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - d) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso il richiedente abbia residenza o sede all'estero, dovrà essere eletto domicilio nel territorio del Comune; diversamente l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
3. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A. ed asseverare che tali opere sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Articolo 8

Procedimento per le opere interne

1. Il soggetto legittimato deve presentare alla struttura competente una propria comunicazione con cui dà notizia che, contestualmente al deposito della stessa, ha dato inizio ai lavori relativi ad opere interne alle costruzioni, allegando una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
2. La comunicazione deve contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del dichiarante e ulteriori dati, così come specificati alle voci a), b), c), d), e), del precedente art.5;
 - b) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale;
 - c) dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi del T.U. D.Lgs. 29.10.1999 n° 490;

- d) generalità dell'impresa che è stata incaricata della esecuzione delle opere interne;
 - e) sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.
3. Il professionista, nella relazione allegata alla comunicazione, deve:
- a) descrivere analiticamente le opere da compiersi;
 - b) asseverare che le opere da compiersi:
 - non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e con il regolamento edilizio;
 - non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
 - non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - rispettino le norme di sicurezza e le norme igienico-sanitarie vigenti;
 - per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Articolo 9

Domanda di autorizzazione paesaggistica

1. I soggetti legittimati, ai sensi del T.U. D.Lgs. n° 490/1999, a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente e ulteriori dati, così come specificato alle voci a), b), c), d), e), del precedente art. 5;
 - b) specificazione della natura del vincolo (apposto in base a specifico provvedimento, ovvero operante ai sensi della L. 431/85);
 - c) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi regionali o locali di interesse sovracomunale;
 - d) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi T.U. D.Lgs. n° 490/1999 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi riguardanti l'immobile in questione;
 - e) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso il richiedente abbia residenza o sede all'estero, dovrà essere eletto domicilio nel territorio del Comune; diversamente l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.
2. Nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 10

Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata, indirizzata alla struttura competente, deve indicare:
 - a) generalità del richiedente e ulteriori dati, così come specificati alle voci a), b), c), d), e), del precedente art. 5;
 - b) luogo e data di presentazione della domanda, nonché sottoscrizione dei richiedenti e del progettista;
 - c) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento. Nel caso il richiedente abbia residenza o sede all'estero, dovrà essere eletto domicilio nel territorio del Comune; diversamente l'Amministrazione comunale potrà disporre l'elezione presso la segreteria del Comune.
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei proprietari degli immobili, dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 11

Richiesta della licenza d'uso - certificato di abitabilità e di agibilità

1. La domanda di certificato di abitabilità e di agibilità deve indicare:
 - a) generalità del richiedente, così come specificato all'analogha voce a) del precedente art. 5;
 - b) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
 - c) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - d) luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
2. La domanda deve essere sottoscritta anche dal direttore dei lavori che deve certificare la regolarità degli stessi e la conformità ai provvedimenti abilitativi, nonché alle norme in materia edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

Articolo 12

Documenti ed elaborati da allegare alle istanze

1. Alle istanze di autorizzazione o concessione edilizia, alle dichiarazioni di inizio attività ed alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata deve essere allegata la documentazione come indicata al successivo articolo 151 del presente regolamento.

Articolo 13 *Concessione edilizia*

1. A corredo delle domande di concessione edilizia devono essere presentati la documentazione tecnica indicata al successivo art. 151, redatta secondo quanto disposto al successivo articolo 152.
2. Deve altresì essere allegata la seguente documentazione:
 - a) titolo che abilita alla richiesta o la autocertificazione sostitutiva;
 - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
 - c) estratto della tavola di azzonamento del PRG;
 - d) modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
 - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
 - f) dichiarazione impegnativa in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
 - g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988 o dalle prescrizioni del P.R.G. e allegata relazione geologica;
 - h) copia dell'autorizzazione della competente Soprintendenza, ove necessaria in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico, ai sensi del T.U. D. Lgs. 29.10.1999 n° 490;
 - i) parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove necessario.
3. Qualora l'istanza non sia corredata dalla predetta documentazione, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) richiede, nel termine perentorio di 15 giorni di cui all'art. 4 della L. 493/93, la documentazione mancante. In tal caso i termini di conclusione del procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente la concessione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
4. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Articolo 14 *Autorizzazione edilizia - Comunicazione*

1. A corredo delle domande di autorizzazione edilizia, o della comunicazione ex art. 26 L. 47/85 o art. 2 L.R. 1/2001, devono essere presentati gli elaborati di progetto, analogamente all'elencazione del precedente art. 13, rapportata alla qualità e consistenza dell'intervento oggetto della richiesta di autorizzazione edilizia.

Articolo 15

Licenza d'uso - Certificato di abitabilità e di agibilità

1. A corredo della richiesta della licenza d'uso devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a) denuncia di ultimazione dei lavori;
 - b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate, ove necessario;
 - c) certificato di conformità alla normativa in materia sismica, ove necessario;
 - d) libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'art. 36 del presente regolamento;
 - e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione dell'immobile in Catasto, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
 - f) 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;
 - g) certificato di collaudo o copia della richiesta di C.P.I. da parte dei vigili del fuoco, per gli impianti termici con potenzialità superiore a 116.000 Kw.;
 - h) eventuale certificazione di prevenzione incendi per opere e altri impianti, se necessaria;
 - i) planimetria aggiornata delle reti e degli impianti tecnologici e relativi allacciamenti ai pubblici servizi;
 - j) dichiarazione di conformità e/o certificati di collaudo degli impianti tecnologici, resi dalle ditte installatrici;
 - k) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche";
 - l) autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura comunale.

Articolo 16

Autorizzazione paesaggistica-ambientale

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

Articolo 17
Piani attuativi

1. Per la documentazione da allegare ai progetti di piani attuativi si rimanda a quanto indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997, pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

Sezione IV - Autocertificazione ed asseverazione

Articolo 18
Autocertificazione

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del 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.

Articolo 19
Asseverazione

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.
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 circostanti;
 - f) l'altezza dei fabbricati;
 - g) la rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi e degli edifici.

CAPO II
Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio

Articolo 20
Presentazione dell'istanza

1. L'istanza di concessione edilizia o autorizzazione edilizia o paesaggistica o di D.I.A. o di comunicazione ex art. 26, L. 47/85 o art. 2 L.R. 1/2001, redatta in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, può essere presentata nei giorni e nelle ore previsti, ovvero spedita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero inoltrata per via telematica, alla struttura competente (ufficio tecnico), corredata dei documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. All'atto della presentazione dell'istanza, viene rilasciata ricevuta con l'indicazione:
 - a) del protocollo d'ingresso;
 - b) delle indicazioni previste dal successivo art. 21, comma 2;
 - c) degli eventuali documenti mancanti.

Articolo 21
Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare l'avvio del procedimento all'interessato e ad eventuali controinteressati che abbiano fatto richiesta o che siano facilmente individuabili. La ricevuta di cui al precedente art. 20, comma 2, sostituisce la comunicazione all'interessato di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

Sezione II - Fase istruttoria

Articolo 22

Denuncia di inizio attività

1. Nel termine di 20 giorni dalla presentazione della D.I.A., il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A., nonché la completezza della documentazione progettuale, come specificata la successivo capo V del presente Regolamento.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.
3. Qualora la eventuale documentazione mancante, richiesta dal responsabile del procedimento, non venga presentata entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.

Articolo 23

Comunicazione

1. L'istruttoria è rivolta all'accertamento dei requisiti stabiliti dalle norme che prevedono il ricorso alla comunicazione, la quale abilita alla esecuzione degli interventi.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il responsabile della struttura competente, con provvedimento motivato da notificare nello stesso termine di cui al comma 1, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

Articolo 24

Concessione edilizia

1. L'esame delle istanze deve avvenire secondo l'ordine di presentazione al protocollo di ingresso delle stesse.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 13 del presente regolamento, e calcolato il contributo concessorio, e comunque entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), laddove necessario, chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia secondo le procedure previste nel Titolo II, Capo III, Sezione I del presente regolamento per l'espressione del parere di competenza. In casi particolari, la Commissione edilizia potrà sentire il progettista dell'intervento per ottenere le necessarie delucidazioni su progetti complessi o di particolare rilievo ambientale.
3. Ottenuto il parere della Commissione edilizia, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispone, entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 2, una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.

4. Qualora la Commissione edilizia non si esprima nel termine di cui al precedente comma 2, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predispone la relazione di cui al comma 3 precedente, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
5. La relazione di cui al precedente comma 3 deve contenere:
 - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
6. La relazione deve illustrare in modo sintetico gli elementi principali dell'istanza e del progetto, quali :
 - a) la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - b) la qualificazione dell'intervento;
 - c) la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, ovvero, in caso contrario, mettendo in rilievo con puntualità le difformità
7. La relazione può essere sostituita da un'apposita scheda da compilare con i dati suddetti.
8. Per la concessione edilizia relativa alle medie e grandi strutture di vendita si richiamano le disposizioni degli artt. 25-26-27 del regolamento di attuazione della L.R. n° 14/99.

Articolo 25

Autorizzazione edilizia

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
2. 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.
3. La relazione di cui al comma precedente deve contenere:
 - a) i dati del soggetto richiedente e del progettista;
 - b) le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
 - c) le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - d) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - e) la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

4. In casi di particolare rilievo o complessità, il responsabile del procedimento può chiedere un parere alla commissione edilizia.

Articolo 26

Autorizzazione paesaggistica

1. 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 di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - predispone una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo 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.
3. La relazione di cui al comma precedente deve essere depositata prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
4. 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-ambientale tutelato dal vincolo.

Articolo 27

Piani attuativi

1. 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, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente regolamento.
2. Il termine di 90 giorni di cui al comma 1 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 1 decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.

4. 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 dell'Organo competente alla sua adozione

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 28

Concessione edilizia

1. 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 art.37, invitandoli a versare al Comune, entro 30 giorni dalla data di ricevimento, 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.
2. La consegna o la notifica della concessione edilizia deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.
3. 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.
4. 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.
5. I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di concessione edilizia sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art.37.

Articolo 29

Autorizzazione edilizia

1. Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.
2. L'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, nei casi previsti dall'art. 7, comma 2, della n. 94/1982, ovvero nel termine di 90 giorni nei casi previsti dall'art. 48 della L. 457/1978. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.
3. 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.
4. I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia sono comunicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 37

Articolo 30

Autorizzazione paesaggistica

1. 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.
2. 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.

Articolo 31

Piani attuativi

1. Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 27.
2. 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.
3. Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, 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, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al comma 1 del precedente art. 27, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, ai sensi del successivo comma 4. Analogamente deve essere richiesto il parere preventivo da parte dell'Ente gestore dell'impianto di depurazione delle acque reflue.
4. 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.
5. Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo, ove specificamente richiesto, 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.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 32

Concessione edilizia

1. Il provvedimento di concessione edilizia deve contenere:
 - a) la definizione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
 - b) le generalità, il codice fiscale e l'indicazione del titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione;
 - c) la descrizione sintetica delle opere, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste e l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della richiesta di concessione;
 - 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 gli estremi del parere dell' A.S.L.;
 - h) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti, ovvero l'indicazione della gratuità;
 - i) eventuali prescrizioni e/o condizioni;
 - l) 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;
 - m) Il richiamo all'obbligo del titolare di provvedere, prima dell'inizio lavori, alla denuncia delle opere in cemento armato o in struttura metallica, ai sensi della legge n° 1086/71 e al D.M. 14.2.1992 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli adempimenti derivanti dalle specifiche norme in materia di strutture in cemento armato o metalliche, contenimento dei consumi energetici, prevenzione incendi, sicurezza impianti, ecc.;
 - n) Il richiamo, per i beni paesaggistici e ambientali, alla possibilità di annullamento della prescritta autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza competente, nel termine di 60 giorni dalla ricezione della stessa, ai sensi dell'art.151 T.U. D. Lgs. n° 490/99.

Articolo 33

Autorizzazione edilizia

Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere i medesimi dati e specificazioni previsti per la concessione edilizia al precedente art. 32, ove ricorre il caso.

Articolo 34

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti nell'atto di cui al precedente art. 32.
2. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, una sola volta, qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, ai sensi dell'art. 4 della L. 10/77.
3. 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.
4. Il titolare di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro 10 giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi, al fine di consentire il necessario controllo.
5. La denuncia di inizio lavori deve essere sottoscritta anche dal direttore e dalla impresa appaltatrice degli stessi, con esplicita dichiarazione di aver preso visione dell'atto abilitativo e degli elaborati tecnici progettuali approvati.

Articolo 35

Licenza d'uso - Certificato di abitabilità o agibilità

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui all'articolo 11 precedente, il responsabile della struttura competente rilascia la licenza d'uso richiesta, alla quale viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato di cui all'articolo seguente. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 in caso di silenzio del Comune, trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intende attestata. In questo caso, nei successivi 180 giorni, il responsabile della competente struttura può disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato.
3. Il termine iniziale di 30 giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Il termine di 30 giorni di cui al precedente comma 1 ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Articolo 36

Libretto d'uso e di manutenzione

1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori che deve essere allegato alla richiesta di certificato di abitabilità/agibilità e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.

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.
3. Sul libretto il direttore dei lavori 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 alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
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.
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.
6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici iscritti nei rispettivi Ordini o Collegi professionali che siano 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.
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.
8. Le norme contenute nel presente articolo entrano in vigore a seguito della approvazione del libretto tipo da utilizzare allo scopo suddetto.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia

Articolo 37

Comunicazione del provvedimento

1. 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.

2. 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, nei termini stabiliti.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

Articolo 38

Pubblicazione del provvedimento

1. Il provvedimento di concessione edilizia acquista efficacia una volta effettuata la pubblicazione all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.

Articolo 39

Autorizzazione paesaggistica

1. 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 competente Soprintendenza per il necessario controllo.

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei servizi

Articolo 40

Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) 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.

2. 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.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei 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.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

Articolo 41

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

1. 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.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente 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.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

Sezione II - Sportello unico per le attività produttive

La disciplina della presente Sezione II si applica a partire dalla avvenuta attivazione della struttura dello Sportello unico, di cui al successivo art. n° 44, in carenza della quale si applicano le procedure ordinarie dei procedimenti amministrativi di cui al precedente capo II.

Articolo 42

Ambito di applicazione

1. La disciplina della presente Sezione ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Articolo 43

Definizione di impianti a struttura semplice

1. Sono impianti a struttura semplice, come individuati con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
 - a) non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
 - b) non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
 - c) non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
 - d) 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);
 - e) non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 46.

Articolo 44

Struttura organizzativa

1. 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.
2. 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.

Articolo 45

Procedimento mediante Conferenza dei servizi

1. 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. 44, 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.
2. 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.
3. Se una delle Amministrazioni di cui al comma 1 deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, 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.
5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato al richiedente, a cura del responsabile del Servizio del Comune competente.
7. 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.

Articolo 46

Procedimento mediante autocertificazione

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 43, 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 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.
7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, 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.

8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto.

Articolo 47

Verifica

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 46, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
 - a) la prevenzione degli incendi;
 - b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
 - c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
 - d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
 - e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
 - g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
 - h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
 - i) le industrie qualificate come insalubri;
 - j) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 46, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 48

Procedura di collaudo

1. Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 44 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. 44. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.

3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 44, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 49

Parere preventivo su piani attuativi

1. Nel caso di parere preventivo relativo a progetti di piani attuativi, l'istanza dovrà contenere gli elementi necessari per consentire la valutazione della stessa e la conseguente espressione del parere (planimetrie dello stato di fatto, documentazione fotografica, ipotesi di assetto planivolumetrico, ecc.).

Articolo 50

Parere preventivo su progetti edilizi

1. Per interventi complessi o con problemi particolari, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente una richiesta di parere preventivo, corredata da documentazione idonea a rappresentare i luoghi, gli edifici, i vincoli, le previsioni progettuali e quant'altro necessario per la valutazione dell'istanza. In particolare, per gli interventi su edifici esistenti, nonché per nuove costruzioni, la richiesta dovrà essere corredata da:
 - a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e sezioni;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa agli edifici e all'area interessata;
 - d) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e alle norme del regolamento edilizio.

2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione edilizia per un esame preliminare. Nel caso in cui il progetto oggetto della richiesta di parere preventivo sia adeguatamente dettagliato ed abbia riportato il parere favorevole della commissione edilizia, la successiva istanza di concessione o autorizzazione edilizia riferita al medesimo progetto può essere esaminata dal responsabile della struttura con l'emissione del relativo provvedimento definitivo, senza obbligo di ulteriore parere della commissione edilizia, ove risulti conforme al progetto preliminare ed al parere espresso.

Articolo 51

Indicazioni interpretative

1. I soggetti interessati (proprietari delle aree, professionisti, associazioni riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali) possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta entro 90 giorni, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I - Fonti normative

Articolo 52

Norme applicabili

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

Articolo 53
Casi di esclusione

1. 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.
2. 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.
3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

Articolo 54
Differimento dell'accesso ai documenti

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
2. Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

Sezione II - Procedimento di accesso

Articolo 55
Modalità di accesso ai documenti

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

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

Articolo 56

Richiesta di accesso

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

Articolo 57

Conclusione del procedimento

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

Sezione III – Esame del documento - Rilascio di copie

Articolo 58

Esame del documento

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

Articolo 59

Estrazione di copia del documento

1. Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
2. Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
3. 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.
4. I dipendenti comunali e gli amministratori 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.

CAPO V

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 60

Sanzioni edilizie

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";
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
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.

Articolo 61
Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal T.U. D.Lgs. n° 490/99, artt. 163, 164, 165.

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 62
Avvio del procedimento

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) 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 sanzionatorio.
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;

Articolo 63
Fase istruttoria

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.

Articolo 64
Fase decisionale

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) generalità del trasgressore;
 - b) tipo di illecito accertato;
 - c) tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per 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.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 65

Fase integrativa dell'efficacia

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

Articolo 66

Fase di esecuzione d'ufficio

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

LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I

Composizione e nomina

Sezione I - Composizione

Articolo 67

Composizione

1. *La Commissione edilizia è l'organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale.*
2. *E' composta dal Presidente e dai seguenti membri :*
 - a) *sette esperti in materia edilizia, urbanistica, ambientale e barriere architettoniche, con professionalità risultante dai rispettivi curricula, con laurea in ingegneria o architettura o con diploma di perito o geometra;*
 - b) *Un esperto in materie giuridiche*
3. *Alla commissione interviene, con funzioni di segretario, senza diritto di voto, il responsabile del provvedimento (o dell'istruttoria), nonché il comandante provinciale dei VV.F. o suo delegato.*
4. *La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.*

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 68

Nomina e designazione

1. *La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.*
2. *Qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 72 e 73 del presente regolamento, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo, la Giunta Comunale nomina i membri sostituiti.*
3. *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.*
4. *I Commissari nominati devono presentare al Sindaco dichiarazione scritta in ordine alla assenza dei casi di incompatibilità di cui al successivo art.70.*
5. *LA presidenza della Commissione Edilizia è attribuita dalla Giunta al Responsabile dell'Area Tecnica o ad altro soggetto nominato dalla Giunta Comunale.*

Articolo 69

Scadenza

1. *La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella del Sindaco.*
2. *Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione.*

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 70

Incompatibilità

1. *La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile:*
 - *con la carica di consigliere comunale, ovvero di componente della Giunta comunale;*
2. *Sono parimenti incompatibili i soggetti che, per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimere un parere sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.*

Articolo 71
Conflitto d'interessi

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'illustrare gli stessi, dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; di ciò dovrà essere dato atto nel verbale della seduta.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione edilizia.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 72
Incompatibilità sopravvenuta

1. I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di cui all'art. 70 sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

Articolo 73
Assenze ingiustificate

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

CAPO II
Le attribuzioni

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 74
Attribuzioni della Commissione

1. La Commissione edilizia, quale organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale, si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.

2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento, nonchè laddove, per l'originalità o la complessità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente regolamento sono individuati ai successivi artt. 75 e 76.

Articolo 75

Pareri obbligatori ex lege

1. Il parere della Commissione edilizia è obbligatoriamente richiesto per:
 - a) concessione edilizia, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 77;
 - b) concessione edilizia in deroga ex art. 3 L. 21.12.1995 n° 1357;
 - c) concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85;
 - d) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
 - e) annullamento d'ufficio di concessione edilizia;
 - f) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
 - g) autorizzazioni e sanzioni paesistico-ambientali di cui alla L.R. 18/97.

Articolo 76

Altri pareri obbligatori e facoltativi

1. Il parere della Commissione edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
 - a) opere pubbliche di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
 - b) interventi di arredo urbano e sul verde pubblico;
 - c) opere di urbanizzazione;
 - d) proposte di piani attuativi e accordi di programma.
2. Il parere della Commissione edilizia è facoltativo quando si tratta di opere ed interventi di interesse pubblico, progettati direttamente dal Comune.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 77

Casi di esclusione del parere

1. Il parere della Commissione edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) dichiarazione di inizio attività ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662 e integrato con L.R. 22/99, art. 4;

- b) autorizzazione edilizia non compresa nei casi di obbligatorietà del parere, di cui ai precedenti artt. 75 e 76.
- 2. Il parere della Commissione edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli artt. 75 e 76 o richiesto ai sensi dell'art.74, comma 2 del presente Regolamento.
- 3. Per interventi assoggettati a concessione edilizia il parere della Commissione edilizia non è obbligatorio nelle seguenti ipotesi:
 - a) opere interne ad immobili residenziali che non comportino la creazione di nuove unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso e la superficie lorda di pavimento e non incidano sull'esteriore aspetto del fabbricato;
 - b) proroga della concessione edilizia nei casi previsti dalle vigenti disposizioni;
 - c) voltura della concessione edilizia;
 - d) diniego di concessione edilizia quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - e) carenza documentale non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di concessione;
 - f) varianti in corso d'opera ex art.15 L. 47/85.
- 4. Nei casi in cui si tratti di rettificare meri errori materiali riscontrati sugli elaborati tecnici già sottoposti all'attenzione della Commissione edilizia, il parere della stessa è in ogni caso escluso.
- 5. Nei casi di progetti o questioni complesse o con caratteri di originalità, ovvero nel caso di controversie interpretative sulle norme vigenti, sulla classificazione della tipologia degli interventi, sugli aspetti estetici e ambientali, ecc., il Presidente o il responsabile del procedimento può richiedere il qualificato parere della commissione edilizia, ancorchè non obbligatorio.

Sezione III- Ambito di valutazione

Articolo 78

Modalità di valutazione della Commissione edilizia.

- 1. La Commissione edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 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.
- 2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la conformità urbanistica, la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
- 3. In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento, 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.
- 4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

Articolo 79

Modalità di valutazione ai fini della autorizzazione paesaggistica.

1. 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
2. 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.

CAPO III

Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 80

Convocazione

1. La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al bimestre e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dal Presidente. La convocazione avviene con invito scritto, comunicato almeno quattro giorni prima della data fissata per la riunione. La convocazione delle sedute sarà pubblicizzata mediante avviso esposto all'Albo Pretorio del Comune.
3. Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
4. Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori previsti dal T.U. D.Lgs. n° 490/99, 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.

Articolo 81

Ordine del giorno

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

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 82

Validità delle sedute e delle decisioni

1. Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza **di oltre la metà dei commissari eletti**.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
3. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
4. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 83

Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

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

Articolo 84

Pubblicità delle sedute

1. Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche.
2. Se opportuno, in casi particolari, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto e non alla successiva attività di esame e di espressione del parere; di quanto sopra dovrà essere fatta menzione nel verbale della seduta.

Articolo 85
Verbalizzazione

1. Le funzioni di segretario sono esercitate da un impiegato comunale (responsabile o addetto alla struttura competente) o dal segretario comunale ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Laddove le funzioni di segretario siano esercitate da un impiegato comunale questi non ha diritto di voto.
2. 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, dal segretario e dai membri presenti.
3. Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 83.
4. Il parere espresso dalla commissione è obbligatorio e consultivo, ma non vincolante; esso non costituisce presunzione del rilascio del provvedimento finale, che è riservato all'organo competente.

Articolo 86
Sopralluogo

1. E' data facoltà alla Commissione edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del presente regolamento. In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 87
Rapporto tra Commissione edilizia e strutture organizzative comunali

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

Titolo II bis
LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I
Composizione e nomina

Articolo 87 bis
Attribuzioni, Composizione e nomina

- 1.** *La Commissione per il paesaggio è l'organo collegiale tecnico-consulativo dell'Amministrazione Comunale che esprime obbligatoriamente il proprio parere in merito a : ~~al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza dell'ente stesso.~~*

 - *autorizzazioni paesaggistiche di competenza dell'ente stesso;*
 - *giudizio dell'impatto paesistico per gli interventi di recupero del sottotetto esistente, così come previsto dall'art. 64.8 della Legge Regionale n° 12/2005;*
 - *giudizio dell'impatto paesistico per gli interventi che superano al soglia di rilevanza di cui all'esame paesistico del progetto;*

E' nominata a seguito di pubblicazione di avviso pubblico da affiggere all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune, con il quale si invitano i candidati a presentare apposita domanda corredata da curriculum professionale.
- 2.** *E' composta da tre membri : il Presidente e due esperti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico - ambientale.*
- 3.** *Il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea e abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista o in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.*
- 4.** *I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in materie attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.*

I componenti devono altresì aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite al Comune. Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni Paesaggio) attinenti la tutela e valorizzazione del paesaggio dovranno risultare dal curriculum individuale allegato alla domanda.
- 5.** *La Commissione per il paesaggio si esprime mediante deliberazione avvenuta a maggioranza dei suoi membri ed è rappresentata dal suo Presidente.*
- 6.** *I componenti della Commissione per il Paesaggio non possono essere contestualmente membri della Commissione Edilizia o di commissioni comunali operanti nel settore territoriale, devono altresì astenersi dal prendere parte alla*

discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quinto grado.

- 7. La Commissione per il paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale.*
- 8. Qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 72 e 73 del presente regolamento, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo, la Giunta Comunale nomina i membri sostituiti, **previa pubblicazione di avviso da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet.***
- 9. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario, **e ritenuto idoneo, deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione per il Paesaggio.***
- 10. I Commissari nominati devono presentare al Sindaco dichiarazione scritta in ordine alla assenza dei casi di incompatibilità di cui al successivo art. 70 **e del precedente comma 6.***
- ~~11. La presidenza della Commissione per il paesaggio è attribuita dalla Giunta **al soggetto avente i requisiti di cui al comma 3. al Responsabile dell'Area Tecnica o ad altro soggetto nominato dalla Giunta Comunale.**~~*
- 12. Per quanto non espressamente disposto nel presente articolo vigono le norme relative alla Commissione Edilizia, il D. Lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004 e la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, **nonché la d.g.r. 8/7977 del 06/08/2008.***

Titolo III
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o ad uso pubblico

Articolo 88
Disciplina del verde

1. La formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sono fattori di qualificazione ambientale.
2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali, quali la natura del terreno, le caratteristiche climatiche e l'adattabilità della specie, anche sulla scorta dei seguenti fattori: sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi, alla distanza dai confini e dagli edifici, nonché alle condizioni di luce; forma e caratteristiche delle piante a maturità; sviluppo più o meno rapido; caratteristiche dell'apparato radicale; resistenza all'inquinamento; rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
4. Gli alberi ad alto fusto debbono essere piantati ad una distanza dal confine pari a quella stabilita per gli edifici dalla disciplina urbanistica di zona.
5. 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.
6. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art.892 del Codice Civile nonché del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione.
7. Sono fatti, in ogni caso, salvi gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
8. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non possono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
10. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura, anche se per periodi temporanei.
12. 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.

Articolo 89

Decoro degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico.

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
3. 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.
4. Inoltre può essere imposta la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità o impedire l'accesso e la fruibilità di spazi o attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
5. I progetti di sistemazione degli spazi terranno conto dei materiali e delle modalità costruttive che caratterizzano l'immagine storicamente consolidata del contesto urbano.

Articolo 90

Insegne e mezzi pubblicitari

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali sono da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi; essi 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.
2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari deve tener conto delle esigenze di decoro degli spazi pubblici e delle caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio in cui si inseriscono, nonché della percezione panoramica dei percorsi.
3. La dimensione e posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici e loro pertinenze deve essere effettuata nel rispetto dei caratteri morfologici degli stessi; in particolare, nei centri storici e nei nuclei di valore storico-ambientale-paesaggistico, dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con materiali, finiture e arredi incoerenti con i caratteri del contesto e con cromatismi eccessivi o estranei allo stesso.
4. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada (art. 23 D.Lgs. n° 285/1992) e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (art. 47 D.P.R. n° 495/1992).
5. 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.
6. E' vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo le strade, nell'ambito e in prossimità dei luoghi sottoposti a vincolo paesaggistico – ambientale o di edifici o luoghi di interesse storico o artistico.

Articolo 91

Chioschi, cabine telefoniche, edicole

1. 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.
2. Il posizionamento e la realizzazione di chioschi, cabine telefoniche ed edicole è subordinata a preventivo esplicito provvedimento di autorizzazione.

Articolo 92

Passaggi pedonali

1. 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.
2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antidrucciolevole, compatto ed omogeneo.
4. 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.
5. 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.

Articolo 93

Percorsi ciclabili

1. 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.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antidrucciolevole, compatto ed omogeneo.

Articolo 94
Spazi porticati

1. 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.
2. 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.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. 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.

Articolo 95
Occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico, o di uso pubblico, per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando le motivazioni e l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali non deve essere in contrasto con le esigenze di pubblico interesse ed è regolata dalle leggi vigenti.
2. 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.
3. 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.
4. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
5. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti; in caso di inadempienza, il Comune provvede alla esecuzione delle opere di ripristino necessarie, a spese del titolare inadempiente.

Articolo 96
Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo è subordinato alle medesime procedure e obblighi previsti al precedente articolo 95 per l'occupazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche o di interesse pubblico 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.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :
 - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte e secondo le prescrizioni dell'atto abilitativo.
7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 97

Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
3. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata, o, più in generale, in quello della sistemazione superficiale.

Articolo 98

Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici da costruirsi fuori o entro terra, così come definiti dalla circolare Min. LL.PP. n° 2474 del 31.1.1973, quali cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, centrali termiche, ecc., sono ammessi in relazione alle esigenze di servizio che le giustificano; la loro realizzazione deve essere compatibile e armonizzarsi con il contesto in cui si inseriscono.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.

Articolo 99

Intercapedini e griglie di aerazione.

1. Nei casi di documentata e motivata necessità, è ammessa la realizzazione su suolo pubblico o di uso pubblico di intercapedini o griglie di aerazione in adiacenza ai muri perimetrali delle costruzioni, con funzioni di servizio, di illuminazione indiretta, di areazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché per favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse collocate, previa autorizzazione.
2. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli, correttamente inserite nella pavimentazione in cui si collocano.
3. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 100

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione è subordinata a specifica autorizzazione, 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 Regolamento di attuazione, oltre che del benessere del Corpo intercomunale di vigilanza.
2. Se il lotto o la costruzione fronteggiano più spazi pubblici, l'accesso carrabile è consentito da quello di minor traffico o con le migliori condizioni di sicurezza.
3. L'accesso tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; di norma, l'accesso alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo i casi di comprovata impossibilità.
4. L'accesso carrabile deve rispettare le seguenti condizioni :
 - a) essere contenuto sullo spazio privato ed avere apertura rivolta verso lo stesso;
 - b) avere larghezza compresa tra 3m. e 5 m.;
 - c) essere arretrato di 4,5 m. dal filo della carreggiata stradale, per consentire la sosta del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare, con raccordi laterali alla recinzione aventi inclinazione di almeno 45°, per consentire una adeguata visibilità nella manovra di uscita;
 - d) avere uno spazio di raccordo, interno alla proprietà, per lo stazionamento del veicolo, prima della immissione sullo spazio pubblico, con una pendenza massima del 5% per una lunghezza di almeno 4 m.;
 - e) distare almeno 10 m. dagli incroci tra strade aperte al pubblico transito, salvo maggiori arretramenti imposti dal Nuovo Codice della Strada;
 - f) disporre di adeguato spazio interno alla proprietà privata che consenta le manovre necessarie, affinché l'uscita del veicolo avvenga frontalmente, e non in retromarcia.

5. Gli accessi pedonali dovranno avere l'apertura rivolta verso lo spazio privato ed essere arretrati di almeno 1 m. dal filo della carreggiata stradale, mentre possono essere allineati alla recinzione nel caso in cui esista o sia previsto il marciapiede lungo la strada.
6. Gli accessi carrabili ad insediamenti con edifici a schiera o in linea o simili dovranno presentare soluzioni atte ad unificare o abbinare gli stessi, al fine di razionalizzare e ridurre i punti di immissione sulle strade pubbliche
7. Gli accessi esistenti possono essere conservati nello stato in cui si trovano, con obbligo di adeguarsi alle prescrizioni del presente articolo nel caso di ristrutturazione o ricostruzione.
8. Nel caso di motivata e documentata impossibilità a rispettare le condizioni di cui ai precedenti comma, potranno essere individuate soluzioni in deroga, su conforme parere della commissione edilizia, con adeguate prescrizioni; ove non sia possibile rispettare l'arretramento indicato ai punti c) e d) del precedente comma 4, il cancello dovrà essere dotato di sistema automatizzato con comando a distanza.

Articolo 101

Strade private

1. La realizzazione di strade private è consentita :
 - a) nell'ambito di piani attuativi, disciplinata dalle specifiche norme degli stessi
 - b) in attuazione delle previsioni del piano regolatore generale, secondo le prescrizioni di dettaglio definite con i competenti uffici comunali
 - c) negli altri casi, ove sia dimostrata la necessità, nel rispetto dell'ambiente e secondo le prescrizioni di dettaglio definite con i competenti uffici comunali.
2. I soggetti proprietari delle strade devono provvedere :
 - a) alla realizzazione delle opere a regola d'arte e nel rispetto dei criteri di sicurezza e di accessibilità dei mezzi di soccorso;
 - b) alla idonea pavimentazione, alla segnaletica, allo scolo delle acque meteoriche, ai sottoservizi necessari;
 - c) alla necessaria manutenzione e pulizia, in modo da garantirne la sicurezza e non arrecare danno o pregiudizio alla proprietà privata limitrofa e a quelle pubbliche.
3. Le strade di nuova formazione, al servizio di più unità residenziali, ovvero di attività produttive commerciali o direzionali, devono avere una larghezza minima di 5 m. e terminare con uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli che vi devono transitare; detta larghezza minima è aumentata a 7 m., nel caso in cui la strada sia al servizio di più unità produttive e commerciali che inducono un elevato traffico veicolare.
4. Le strade di nuova formazione devono essere realizzate a regola d'arte, secondo criteri atti a garantire la sicurezza degli utenti, con accessi sulla viabilità pubblica conformi al Piano viario e al Nuovo Codice della strada; esse devono inoltre essere munite di almeno un marciapiede o passaggi pedonali, dotati di idoneo impianto di illuminazione.
5. Per le strade esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento degli insediamenti serviti, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle suddette norme, compatibilmente con la fattibilità degli stessi.

Articolo 102

Allacciamento alle reti fognarie

1. 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 di depurazione delle acque.
2. Di norma, è fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque meteoriche, ad esclusione di quelle di prima pioggia, nonché le acque provenienti dal troppo pieno dei pozzi perdenti, ove sia impossibile disperderle diversamente.
3. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

Articolo 103

Allacciamento alle reti impiantistiche – Antenne radiotelevisive

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas metano, energia termica) secondo la normativa tecnica e le prescrizioni dettate dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Le antenne per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive, in particolare quelle satellitari, negli edifici composti da più unità abitative, nuovi o sottoposti a ristrutturazione edilizia, devono essere di tipo collettivo centralizzato, realizzate in conformità alle norme CEI e alla L. n° 249/97.

Articolo 104

Recinzioni e muri di contenimento

Recinzioni

1. Le aree di pertinenza di edifici esistenti o in progetto possono essere recintate nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle previsioni del P.R.G.
2. Le caratteristiche geometriche e architettoniche delle recinzioni devono presentare aspetto decoroso, essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche; per quanto possibile, esse devono uniformarsi e mantenere l'unità compositiva con quelle limitrofe.
3. Le recinzioni devono essere posizionate in modo tale da non ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; esse devono rispettare il calibro stradale definito dal P.R.G. e dal Piano viario e consentirne l'attuazione; in mancanza delle indicazioni suddette, le recinzioni dovranno essere arretrate di almeno 1,50 m. dal ciglio delle strade sprovviste di marciapiede, salvo i casi di lotti interclusi in presenza di allineamenti già definiti o consolidati; in prossimità delle intersezioni stradali esse dovranno avere smussi con inclinazione a 45°, salvo diverse angolazioni tra gli assi stradali, da definire in modo adeguato in relazione ai luoghi, così da garantire una adeguata visibilità.

4. Le recinzioni di aree edificate o edificabili secondo il P.R.G. debbono essere di tipo trasparente, con altezza massima pari a 2,00 m., con una parte realizzata in muratura non superiore a 0,60 m. e la parte superiore in rete metallica, cancellata a disegno lineare semplice, o simili.
5. Le aree ricadenti in ambiti agricoli o boschivi, di norma, non devono essere recintate, salvo quanto prescritto dalle N.T.A./P.R.G. comunali, nonchè i casi di motivata e dimostrata necessità per particolari colture agricole o per ragioni di sicurezza o tutela ambientale; ove ammesse, le recinzioni non dovranno porsi come elemento costituente barriera e soluzione di continuità percettiva e visiva del contesto ambientale e paesaggistico; esse possono essere realizzate con materiali ecocompatibili, quali staccionate in legno, fili metallici e reti a maglia grande con siepe e con paletti infissi nel terreno, prive di cordoli in muratura.

Muri di contenimento

6. Nel caso di particolare conformazione dei terreni, qualora si renda necessario realizzare muri di contenimento, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni :
 - a) allineamento lungo le strade e spazi pubblici così come sopra prescritto per le recinzioni;
 - b) finiture consone all'ambiente in cui si inseriscono,
 - c) altezza massima pari a 2,00m., comprensiva di eventuale muro di recinzione soprastante; per altezze superiori dovranno essere realizzati gradoni con alzate massime di 1,50 m. e arretramenti tra gli stessi di almeno 1,0 m., con adeguata mascheratura con vegetazione al fine di mitigare l'impatto visivo.

Articolo 105

Spazi ineditati

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere mantenute in condizioni di decoro o di sicurezza, tali da non determinare possibili situazioni di danno a persone o cose.
2. Le aree con edifici, manufatti o strutture analoghe in disuso, che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione, sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.

Articolo 106

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni delle aree esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. La sistemazione dovrà avvenire nel rispetto e valorizzazione delle preesistenze meritevoli di tutela, con particolare cura delle alberature e del verde permeabile, oltre che del rispetto del rapporto previsto per la superficie drenante

3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale non deve essere abbagliante verso l'esterno dell'area.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree ed i tipi di piantumazione esistenti o previste.
5. *L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione, o di ampliamenti, dovrà comunque avere una superficie scoperta o drenante, da non adibirsi a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti, e al 15% per i complessi produttivi o commerciali.*

Articolo 107

Toponomastica e segnaletica.

1. L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso ai proprietari, applicare o far applicare sul fronte degli edifici, sulle recinzioni delle aree prospicienti le strade:
 - a) le targhe della toponomastica urbana;
 - b) la segnaletica stradale;
 - c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, tracciamenti, idranti e simili;
 - d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
 - e) la segnaletica di pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
 - f) la segnaletica dei servizi statali o di interesse generale, quali ad esempio le poste, i telefoni e simili;
 - g) gli impianti semaforici e attrezzature di supporto.
2. Gli oggetti o manufatti precedenti non devono:
 - h) essere sottratti alla pubblica vista;
 - i) arrecare disturbo agli utenti della costruzione;
 - j) costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosi per i pedoni.
3. I proprietari, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato o area ove sia collocato uno degli oggetti o manufatti sopra elencati, deve darne comunicazione all'Amministrazione comunale o all'ente interessato, che prescriveranno le cautele del caso.
4. La manutenzione degli oggetti o manufatti sopra elencati, nonché delle porzioni di fabbricato o area interessati, è a carico degli enti installatori.

Articolo 108

Numeri civici

1. L'Amministrazione comunale assegna agli edifici e agli accessi da aree pubbliche il numero civico da apporsi a cura e spese del proprietario.
2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica al proprietario, sono attuate a spese dello stesso.
3. Il numero civico deve essere collocato alla destra della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile da due a tre metri, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
4. Il numero civico dovrà essere collocato sulla recinzione, in prossimità

dell'accesso pedonale, nel caso in cui la porta di ingresso dell'edificio non fosse adeguatamente visibile dallo spazio pubblico antistante.

5. In caso di demolizione dell'edificio, di modifiche agli accessi degli edifici, o di variazione della numerazione civica, i proprietari restituiscono all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori loro assegnati.

CAPO II
Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 109
Decoro delle costruzioni

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani, pertanto agli interventi edificatori viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Oltre al rispetto delle vigenti norme e previsioni urbanistiche, la progettazione di nuovi edifici o di recupero di quelli esistenti, oltre che della sistemazione delle aree esterne, deve conformarsi a criteri di sobrietà decorativa ed essenzialità formale, curando gli elementi percettibili nel rispetto del contesto in cui si inseriscono, degli aspetti storico culturali e della tradizione costruttiva locale.
3. 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.
4. In particolare, gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico e nelle zone prettamente residenziali devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto urbano e ambientale in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri, degli elementi connotativi, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano, meritevoli di conservazione; inoltre dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con l'impiego di materiali, forme e colori estranei al contesto.
5. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche; 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.
6. 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 sovrastrutture in genere, che sono in contrasto con i criteri sopra indicati.
7. 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, con apposito provvedimento che stabilisce le modalità di esecuzione, i termini per la realizzazione dei lavori e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 110

Allineamenti

1. 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.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Le disposizioni suddette si riferiscono alla edificazione lungo il fronte della strada pubblica, oltre che a quello verso gli altri spazi pubblici o privati di uso pubblico, quali piazze, parchi, percorsi pedonali, ecc.
5. E' comunque inderogabile la distanza prescritta dal P.R.G. tra i fabbricati

Articolo 111

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. L'arretramento dalle strade e dagli spazi pubblici è regolato dalle prescrizioni di legge, dalla disciplina del P.R.G. e dal presente Regolamento, nonché da eventuali convenzioni o servitù pubbliche o private.
2. Ai fini della distanza dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Gli spazi risultanti da arretramenti conseguenti alla realizzazione di recinzioni, o comunque lasciati all'esterno della proprietà, dovranno essere ceduti al Comune per la realizzazione di opere di interesse pubblico; sino a quando tali spazi resteranno di proprietà privata, gli stessi dovranno essere mantenuti in condizioni di decoro, al pari delle aree di pertinenza degli edifici.

Articolo 112

Prospetti su spazi pubblici

1. I prospetti della edificazione verso gli spazi pubblici devono uniformarsi ai criteri generali esposti al precedente art.109, oltre che alle specifiche indicazioni contenute nei piani attuativi o concessioni edilizie convenzionate, nonché alle seguenti prescrizioni, al fine di valorizzare la qualità dello spazio urbano.

2. 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; in particolare, per gli esercizi commerciali si dovrà evitare contrasti e disomogeneità con il contesto urbano ambientale in cui si inseriscono, come specificato al precedente art. 90, comma 3, e art. 109, comma 4.
3. 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.
4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
5. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale coerente con il contesto oltre che resistente a garanzia della sicurezza.
6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
7. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.
8. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.
9. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
10. I serramenti del piano terreno non possono aprirsi o sporgere all'esterno verso strada.
11. Per tutti i terrazzi è prescritta un'ideale impermeabilizzazione; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
12. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale devono essere rivestiti con materiale duro e resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m. 0,30 dal piano del marciapiede, o di m. 0,50 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Articolo 113

Ombre portate

1. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
2. E' vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.
3. Ove le fronti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare anche parzialmente fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, la proiezione dell'una, con angolo di 45° rispetto al piano orizzontale, non vada ad interessare il fronte dell'altra.
4. Nel caso di cavedi o cortili si rinvia alle norme del successivo art.130.

Articolo 114

Sporgenze e aggetti su spazi pubblici

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti con sporgenza maggiore di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto, anche se provvisorio o stagionale, di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede; 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.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatte salve specifiche norme del P.R.G.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.
6. Ove non contrastino con gli aspetti ambientali o con specifiche esigenze della circolazione veicolare e pedonale, sono ammesse tende a protezione di porte e vetrine, aggettanti dalle fronti degli edifici lungo i marciapiedi o spazi pubblici o di uso pubblico, poste ad un'altezza tale da non creare intralcio o pericolo, con il bordo inferiore posto ad un'altezza minima non inferiore a 2,50 m. dal marciapiede e non sporgenti da questo.
7. Per quanto riguarda le modalità e procedure relative alla occupazione di suolo pubblico si rimanda al precedente articolo 95.
8. Le norme suddette si applicano alle situazioni esistenti, ove possibile, nei casi di interventi di ristrutturazione.

Articolo 115

Portici e gallerie

1. La realizzazione di spazi porticati o gallerie ad uso pubblico sarà disciplinata da apposite convenzioni o atti d'obbligo unilaterali connesse a piani attuativi o concessioni edilizie.
2. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo; nel caso di proprietà privata, la manutenzione deve essere effettuata a cura e spese dei proprietari.
3. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela ambientale, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

4. 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.
5. 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.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
7. I porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, devono essere provvisti di intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

Articolo 116

Salubrità dei terreni edificabili e degli edifici

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il relativo sottosuolo.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, devono essere realizzati preventivamente adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. 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.
5. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici; è 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.
6. I locali abitabili, o ad essi assimilabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, debbono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio, salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso per attività produttive, magazzini, depositi o assimilabili; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata, di spessore non inferiore a 40 cm..
7. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
8. Qualora i locali abitabili o destinabili alla presenza di persone, quali uffici, negozi, ambulatori o assimilabili, risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata; l'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.

9. 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.
10. Per i locali non abitabili di cui al precedente comma 6, posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
11. Il solaio dei locali, abitabili o destinati alle attività produttive, commerciali e direzionali, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.
12. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
13. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane 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.

Articolo 117

Disciplina del colore

1. La scelta e l'uso di soluzioni cromatiche nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovrà essere coerente e compatibile con il decoro urbano, con il paesaggio e con la tutela dei caratteri consolidati nei centri storici.
2. In carenza di una specifica disciplina attraverso il “ Piano del Colore “, i progetti e gli interventi edilizi dovranno essere conformi ai criteri di seguito indicati :
 - 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.
3. 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.
4. L'Amministrazione comunale definirà un apposito repertorio dei colori, al fine di agevolare scelte adeguate e coerenti con gli indirizzi suddetti.

Articolo 118

Disciplina dei materiali di finitura

La scelta e l'impiego dei materiali di finitura nella progettazione e attuazione degli interventi edilizi dovranno essere coerenti e compatibili con i caratteri tipici del luogo ed, in particolare, con quelli storicamente consolidati nei centri storici.

Articolo 119

Disciplina del verde su aree private

1. La formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, costituiscono fattori di qualificazione dell'ambiente.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono in generale da conservare e da proteggere; sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti, previa autorizzazione comunale, in presenza di situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, o quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. 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.4,50 rispetto al medesimo; l'altezza delle siepi lungo i confini, sia verso spazi pubblici che tra privati, dovrà essere contenuta nel limite di 2,00 m., salvo particolari situazioni in cui esse abbiano funzione di barriera al rumore verso strade di scorrimento, ovvero siano collocate su lotti edificati o edificabili, previa convenzione tra i confinanti interessati, ad esclusione delle zone agricole ove non è ammesso superare i 2,00 m.
7. 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.
8. 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.

9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti, nel rispetto del Codice Civile.
12. L'inserimento di alberature, preferibilmente autoctone, deve rispettare le esigenze specifiche di ogni essenza di irrigazione naturale dell'apparato radicale; le distanze dalle strade, dai confini e dalle costruzioni devono essere commisurate con il prevedibile sviluppo della chioma che, in ogni caso non deve costituire ostacolo alla visibilità veicolare né divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti.
13. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale, in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 120

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

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

CAPO III
Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 121

Qualità dell'aria negli ambienti

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

Articolo 122

Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili, in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti o laterali della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo, che può essere attuata, oltre che in intercapedini, anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento dello spazio abitato.

Articolo 123

Ventilazione attivata

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

Articolo 124

Illuminazione naturale

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. 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.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, taverette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, ecc..
6. 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.
7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
8. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.

9. 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.
10. 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; esse sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
11. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
12. 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.
13. 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.

Articolo 125

Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale, nei casi di cui all'art. 123, lettere a, b, c, d.
2. 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.

Articolo 126

Controllo del soleggiamento

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento, in alternativa, può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata, ovvero con adeguati sistemi attivi o passivi.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord.
4. 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°.

Articolo 127
Comfort igrotermico

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
4. La strutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno, senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
6. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
7. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

Articolo 128
Comfort acustico

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

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 129

Caratteristiche delle unità immobiliari

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare; i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, cantina, ecc.
3. Le aree destinate ai servizi igienico-sanitari devono essere dotate di adeguato isolamento.
4. L'altezza netta media dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti alle lettere b) e c) del precedente comma.
6. L'altezza netta può essere ulteriormente ridotta a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2,10 m. per locali di abitazione, o m. 1,80 per i locali accessori e di servizio.
8. 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.
9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
11. Le stanze da letto, il soggiorno, la cucina ed almeno un servizio igienico devono essere provvisti di finestra apribile; per gli alloggi con una sola camera da letto, anche se a due letti, è consentito avere il servizio igienico con areazione attivata;
12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone;
13. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
14. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
15. La superficie minima da attribuire al primo servizio igienico è di mq 4,00. se disposto in un unico vano.
16. 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.

17. 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 materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente, per un'altezza di almeno 1,80 m., sui lati interessati dalla preparazione e cottura dei cibi.
18. I fabbricati condominiali devono disporre di apposito locale destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani; detto locale deve essere facilmente accessibile ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti pari a 10 lt. per abitante.

Articolo 130

Cortili, cavedi, patii

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa, ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi devono essere accessibili, impermeabili e muniti di scarico delle 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.

Articolo 131

Locali sottotetto

1. I locali di sottotetti, regolarmente realizzati a seguito di provvedimento abilitativo, hanno i requisiti di abitabilità quando presentano dimensioni e condizioni di aeroilluminazione prescritti per i locali abitabili.
2. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della L.R. 15.7.1996 n° 15 e L.R. 19.11.1999 n° 22.

Articolo 132

Spazi di cantinato e sotterraneo

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede stradale o del terreno circostante sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede o del terreno circostante;

- b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede o del terreno circostante;
- 2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
- 3. I locali sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Articolo 133

Aree per il parcheggio - Autorimesse

- 1. La dotazione di aree per parcheggio privato di pertinenza degli edifici non deve essere inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume edificato, ai sensi della L. n°122/89, e può essere reperita in aree all'aperto o in apposite autorimesse.
- 2. Gli ambienti destinati al ricovero delle autovetture devono possedere le seguenti caratteristiche:
 - a) autorimesse private
 - b) L'altezza minima netta interna delle autorimesse non può essere inferiore a m.2,00. Le porte devono avere feritoie in alto e in basso, di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio di aria; comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie di pavimento, che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra. Le autorimesse private, devono essere provviste di paviemnto impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquami.
 - c) autorimesse pubbliche
 - d) Le autorimesse pubbliche devono essere conformi alle norme dell'art. 86 del T.U.LL.PP.SS. 18 giugno 1931 n° 733, come modificato dal D.P.R. 616 del 24 luglio 1997, nonché assicurare il rispetto dei requisiti e delle norme tecniche previste dal D.M. 20 novembre 1981, in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse, e del Decreto del Ministero dell'Interno del 1° febbraio 1986, in materia di sicurezza.
- 3. Alle autorimesse, sia private che pubbliche, si applicano le norme in materia di prevenzione incendi, nonché quelle previste dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 134

Dotazione di servizi

- 1. Gli edifici devono essere dotati, in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti impianti e servizi fondamentali:
 - a) acqua potabile;
 - b) energia elettrica;
 - c) riscaldamento;
 - d) raccolta ed allontanamento delle acque usate e delle acque meteoriche;
 - e) raccolta rifiuti solidi.

Articolo 135

Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi destinati alla preparazione e cottura degli alimenti, oltre ai requisiti indicati al precedente art. 129, comma 17 devono essere dotati di una cappa posizionata sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori, che dovranno essere condotti ad esalare oltre il tetto con apposito comignolo.

Articolo 136

Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia delle unità immobiliari si devono considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale diversa suddivisione degli spazi; in particolare deve essere prevista la adattabilità nei casi indicati dalle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 137

Flessibilità impiantistica

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

Articolo 138

Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, ed in particolare devono essere rispettate le vigenti prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

CAPO IV
Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 139

Requisiti delle costruzioni

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

Articolo 140

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima di iniziare la costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione, o di altro titolo abilitativo, di richiedere la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. 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.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se, entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2, la struttura competente non determina i punti fissi suddetti, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.

Articolo 141

Inizio dei lavori

1. A seguito del rilascio di concessione edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine definiti dalla legge vigente, ovvero indicato nell'atto autorizzativo.
2. 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.
3. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
4. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione comunale provvede alla dichiarazione di decadenza.

Articolo 142

Disciplina del cantiere

1. I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni; ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi della concessione o altro titolo abilitativo, del titolare, del progettista, il nominativo dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e del relativo titolo abilitativo;
 - c) 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 suddetto;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle disposizioni vigenti;
 - e) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 143

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di concessione edilizia, o altro titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, ed adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare 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.
2. 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.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli spigoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati, sia durante il giorno con apposita colorazione, sia durante le ore serali e notturne, con appositi dispositivi rifrangenti e luci rosse di ingombro.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'aveente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale autorizzazione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. 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.
8. 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 sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponteggi verso strada, chiuse con reti o simili, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei ancoraggi contro il vento.

Articolo 144

Sicurezza del cantiere

1. I cantieri devono essere installati e condotti secondo le regole di sicurezza e custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per garantire la salvaguardia dei lavoratori e dei cittadini.

Articolo 145

Scavi e demolizioni

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
4. Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - b) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d) all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.

6. La richiesta di demolizione o di escavazione deve conseguire preventivamente i pareri e autorizzazioni previste dalle vigenti disposizioni, 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.
7. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela ambientale è subordinata all'eventuale e preventiva autorizzazione o nulla-osta delle competenti autorità.
8. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.
9. Gli scavi devono essere eseguiti in modo da garantire la resistenza alle spinte dei terreni circostanti e non compromettere la sicurezza di edifici o impianti preesistenti; devono inoltre consentire la continuità del traffico negli spazi pubblici, salvo diversa specifica concessione.

Articolo 146

Conferimento dei materiali di risulta

1. 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. e ARPA i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

Articolo 147

Rinvenimenti

1. 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.
2. 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.

Articolo 148

Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando le opere risultano completate in tutte le parti, e gli edifici siano idonei per richiedere l'abitabilità o agibilità ove prevista, a norma del D.P.R. n° 425/94.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

3. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere inoltrata comunicazione alla struttura competente (ufficio tecnico) entro 15 giorni, da parte del titolare del provvedimento abilitativo, sottoscritta anche dal direttore dei lavori e dall'assuntore degli stessi.

CAPO V

Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Unificazione grafica

Articolo 149

Modalità di rappresentazione grafica

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione. Tali modalità vanno rispettate sia nella rappresentazione grafica delle opere (quotatura, campitura, dettaglio di soluzioni tecnologiche, ecc.), sia nella descrizione dei materiali impiegati.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati; in particolare:
 - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
 - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
 - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
3. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato UNI A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

Sezione II – Criteri di rappresentazione dell'inserimento ambientale

Articolo 150

Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed essere estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
 - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi;
 - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente, nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei materiali, dei colori, modanature, marcapiani ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

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

Articolo 151

Documentazione tecnica

1. Gli elaborati grafici, allegati alle istanze, devono essere redatti su supporto cartaceo, con tecniche (colori, retini, ecc.) tali che gli stessi non siano alterabili o modificabili. Gli elaborati grafici devono avere dimensione standard (multipli del formato A4), così da poter essere opportunamente ripiegati e allegati alla modulistica predisposta e conservati presso gli archivi comunali.
2. Le relazioni scritte e gli allegati vari (copie di documenti, certificazioni, attestati e quant'altro serve a corredo delle istanze) devono essere redatti su fogli A4, o multipli, e fascicolate.
3. E' facoltà del Responsabile del procedimento, in rapporto all'entità e caratteristiche degli interventi, chiedere la produzione di ulteriori atti od elaborati, o, viceversa, di esonerare dalla presentazione di taluni documenti.
4. Le istanze per gli interventi da attuare devono essere corredate dalla seguente documentazione :

A - Documentazione tecnica per interventi edilizi diretti o in attuazione di piani attuativi

Stato di fatto

- a) inquadramento urbanistico con estratto del P.R.G., vincoli interessanti l'area di intervento, stralcio previsioni dell'eventuale piano attuativo;
- a) stralcio del foglio catastale, con l'indicazione del lotto;
- b) rilievo quotato del terreno e computo della superficie fondiaria;
- c) planimetria quotata d'insieme, con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, del piano terreno in scala 1:100 (in scala 1:200 per aree di rilevante estensione), comprendente l'ambito interessato dall'intervento, le strade con la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi del fabbricato e di eventuali manufatti accessori dal ciglio stradale e dai confini, le posizioni delle costruzioni confinanti con indicazione delle distanze e delle altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle essenze, le opere di urbanizzazione primaria esistenti e gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- d) rilievo quotato degli edifici esistenti (piante prospetti e sezioni), in scala non inferiore all' 1:100 (in scala 1:50 per gli interventi di restauro e in scala 1:200 per immobili di rilevante dimensione) con l'indicazione delle superfici, dei volumi, delle destinazioni d'uso di tutti i vani e spazi accessibili;
- e) rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto, tale da restituire un'immagine di insieme, nonché i particolari degli edifici di particolare pregio;
- f) per gli edifici di pregio storico, artistico, monumentale, ampio repertorio degli elementi più significativi relativi allo spazio interno ed esterno, con allegati grafici di dettaglio a scala adeguata, nonché note storico, critiche ed esplicative.

Progetto

- a) planimetria quotata di insieme, contenente l'indicazione di tutte le opere in progetto, nonché le modificazioni rispetto allo stato attuale;
- b) piante, compresa quella della copertura, prospetti e sezioni, in scala non inferiore all'1:100 (in scala 1:50 per gli interventi di restauro e in scala 1:200 per immobili di rilevante dimensione), con l'indicazione delle quote e misure, delle destinazioni d'uso di tutti i vani e spazi accessibili;
- c) elaborati grafici di confronto fra stato di fatto e di progetto, opportunamente colorati (giallo per le demolizioni e rosso per le nuove costruzioni);
- d) particolari costruttivi in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e delle finiture;
- e) piante in scala adeguata contenenti la verifica dimensionale dei locali e dei rapporti aeroilluminanti, ai sensi delle norme igienico – sanitarie;
- f) planimetrie e piante in scala adeguata contenenti le verifiche e la dimostrazione del rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- g) elaborati di dettaglio riferiti alle sistemazioni dell'area scoperta libera da costruzioni e destinata a verde o pavimentazione, agli accessi carrai, agli accessi e percorsi pedonali, agli spazi di parcheggio;
- h) relazione tecnica come precisato al successivo art. 152, illustrativa dello stato di fatto e del progetto, con la dimostrazione analitica della conformità edilizia – urbanistica oltre che alle norme di settore, ove ricorre il caso.

B - Autorizzazioni, Nulla Osta e pareri preliminari

Le istanze devono essere, inoltre, corredate dalle autorizzazioni, Nulla Osta e pareri prescritti dalle norme vigenti, quali :

- a) autorizzazione paesistico – ambientale;
 - b) nulla osta Soprintendenza Beni storici – artistici – monumentali;
 - c) nulla osta Soprintendenza Beni archeologici;
 - d) nulla osta Comando Provinciale VV.FF. o dichiarazione del progettista attestante l'esenzione dello stesso;
 - e) eventuali pareri e/o autorizzazioni di enti sovracomunali (Consorzi, Amministrazione Provinciale, A.S.L., ARPA, Genio Civile, ecc.) per le rispettive competenze;
 - f) eventuali convenzioni di confine, servitù, ecc.
5. La **denuncia di inizio attività** deve essere corredata dagli elaborati elencati al precedente comma 4, oltre che dalla dichiarazione di conformità, sottoscritta dal progettista e dal proprietario dell'immobile, nella quale evidenziare in modo esplicito le caratteristiche del progetto e la relativa conformità alle norme vigenti.

Sezione IV – Relazione illustrativa e allegati

Articolo 152

Relazione illustrativa e allegati

1. Ogni progetto di opera edilizia deve essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici.
2. I paragrafi della relazione devono illustrare:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio:
 - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
 - fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - genere di attività da insediare;
 - numero di addetti previsti;
 - descrizione delle lavorazioni effettuate;
 - materiali trattati, depositati e rifiuti prodotti;
 - flussi di traffico commerciale;
 - provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi;
 - g) nel caso in cui l'intervento edilizio riguardi costruzioni che sono state oggetto di interventi attuati nel corso dei precedenti cinque anni, la relazione dovrà darne notizia, citando sinteticamente il tipo di intervento ed il relativo provvedimento abilitativo.
3. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista, sotto la propria personale responsabilità:
 - a) di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
 - b) di conformità del progetto alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alle norme vigenti;

- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
 - e) di conformità alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
 - f) di conformità alla vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.
4. La descrizione o le dichiarazioni sopra indicate sono da produrre ove ricorrono i casi specifici e, nel caso contrario, il progettista deve dichiararne l'assenza o la non necessità.

Titolo IV NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I Durata del regolamento edilizio

Articolo 153

Entrata in vigore del regolamento edilizio.

1. Il presente Regolamento edilizio ha efficacia ed entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di deposito presso la Segreteria comunale.
2. I procedimenti in essere alla data suddetta proseguono secondo la disciplina contenuta nel presente Regolamento; per il rilascio dei provvedimenti e per la valutazione delle denunce di inizio attività, anche se riguardanti varianti ad atti precedenti, si applicano le norme del presente Regolamento.
3. Sono fatti salvi gli interventi in fase di realizzazione, regolarmente autorizzati in base alle norme previgenti, i quali dovranno essere completati nei termini stabiliti.
4. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme vigenti nelle specifiche materie, edilizia – urbanistica, igiene – sanità, sicurezza, tutela ambientale, nonché alle norme del Codice Civile.
5. Le norme di legge regionali o statali prevalgono sulla disciplina del presente Regolamento, ove vi sia contrasto tra le stesse.

Articolo 154

Abrogazione di norme previgenti

1. E' abrogato il Regolamento edilizio approvato con delibera in vigore dal
2. Si intendono abrogate le norme delle Norme di attuazione del P.R.G. e del Regolamento Locale di Igiene che riguardano materie analoghe a quelle disciplinate del presente Regolamento e in contrasto con le stesse.

ALLEGATO “ A ”

PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E NUOVE COSTRUZIONI: TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI, DEFINIZIONI E CONTENUTI

1. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 1.1** Manutenzione ordinaria
- 1.2** Manutenzione straordinaria
- 1.3** Restauro e risanamento conservativo
- 1.4** Ristrutturazione edilizia

2. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- 2.1** Sopralzo
- 2.2** Ampliamento
- 2.3** Demolizione

3. RICOSTRUZIONE EDILIZIA

4. NUOVA EDIFICAZIONE