

# COMUNE DI OLGiate MOLGORA

Provincia di Lecco

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con delibera consiliare n. 30 del 04/08/2000

Approvato definitivamente con delibera consiliare n.48 del 30/11/2000

### MODIFICHE APPORTATE:

Adottato con delibera consiliare n. 4 del 29/01/2006

Approvato definitivamente con delibera consiliare n. 21 del 17/05/2006

Adottato con delibera consiliare n. 16 del 25/03/2014

Approvato definitivamente con delibera consiliare n. 22 del 06/05/2014

Il Sindaco

Il Segretario

Il Tecnico

INDICE

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.....	6
Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio.....	6
Art. 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti.....	6
Sezione I – I soggetti.....	7
Art. 4 – I soggetti.....	7
Sezione II – Tipologie di interventi.....	7
Art. 5 - Disposizione generale.....	7
Art. 6 - Definizione ed attuazione degli interventi.....	7
Sezione III – Modalità di intervento.....	11
Art. 7 – Modalità degli interventi.....	11
Art. 8 – Opere soggette a semplice comunicazione.....	12
Art. 9 – Opere soggette a denuncia di inizio di attività'.....	12
Art. 10 – Opere soggette ad autorizzazione.....	13
Art. 11 – Depositi temporanei su aree scoperte.....	14
Art. 12 – Opere soggette a concessione.....	15
Art. 13 – Interventi urgenti.....	15
Art. 14 – Interventi non ultimati.....	16
Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste.....	16
Art. 15 – Comunicazione.....	16
Art. 16 – Denuncia di inizio di attività'.....	16
Art. 17 – Domanda di autorizzazione.....	17
Art. 18 – Domanda di concessione.....	18
Art. 19 – Domanda di autorizzazione paesistica.....	20
Art. 20 – Domanda di piano di lottizzazione.....	21
Art. 21 – Disposizioni comuni.....	21
Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione.....	21
Art. 22 – Utilizzazione dell'istituto della autocertificazione.....	21
Sezione I – Fase dell'avvio.....	22
Art. 23 – Attivazione dei procedimenti.....	22
Sezione II – Istruttoria.....	22
Art. 24 – Istruttoria.....	22
Art. 25 – Esame delle Commissioni.....	24

Sezione III – Fase decisionale e provvedimentale.....	24
Art. 26 – Autorizzazione paesistica.....	24
Art. 27 – Rilascio dell’Autorizzazione o della Concessione.....	25
Art. 28 – Forma e contenuto dei provvedimenti finali.....	25
Art. 30 – Lottizzazioni.....	27
Art. 31 – Contributo di concessione.....	27
Sezione I – Conferenza dei Servizi.....	28
Art. 32 – Conferenza dei servizi.....	28
Sezione II – Sportello unico.....	29
Art. 33 – Sportello unico.....	29
Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune.....	29
Art. 34 – Pareri preventivi.....	29
Art. 35 – Accesso ai documenti.....	30
Art. 36 – Controllo e vigilanza nell’esecuzione dei lavori.....	30
Art. 37 – Sospensione dei lavori.....	31
Art. 38 – Adozione dei provvedimenti sanzionatori.....	32
Art. 39 – Annullamento di concessione o di autorizzazione edilizia.....	32
Sezione I – Composizione e nomina.....	32
Art. 40 – Composizione.....	33
Art. 40/bis – Nomina, designazione e durata.....	33
Art. 40/ter – Casi di incompatibilità.....	34
Art. 40/quarter – Decadenza e dimissioni dei commissari.....	34
Art. 41 – Individuazione delle attribuzioni.....	35
Art. 41/bis – Incompatibilità nell’attività della commissione.....	35
Art. 42 – Ambito di valutazione.....	36
Art. 43 – Modalità di convocazione.....	36
Art. 44 – Validità delle sedute e delle decisioni.....	36
Art. 45 – Rapporto con le strutture organizzative del Comune.....	37
Art. 46 – Decoro degli spazi pubblici o di uso pubblico. disciplina del verde.....	37
Art. 47 – Strade private, marciapiedi, passi carrabili.....	38
Art. 48 – Recinzioni e manutenzione delle aree private scoperte.....	39
Art. 49 – Decoro degli edifici e manutenzione dei prospetti.....	40
Art. 50 – Campionature.....	41
Art. 51 – Aggetti, sporgenze e infissi.....	42
Art. 52 – Decoro e arredo urbano.....	42
Sezione I – Caratteristiche dei locali.....	44
Art. 53 – Dimensione e dotazione minima degli alloggi.....	44

Art. 54 – Caratteristiche dei locali di abitazione di nuova costruzione .....	44
Art. 55 – Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.....	45
Art. 56 – Accessibilità degli edifici e scale .....	46
Art. 57 – Accesso dei minorati fisici alle costruzioni.....	46
Art. 58 – Aerazione ed illuminazione dei locali.....	46
Art. 59 – Edifici rurali.....	47
Art. 60 – Cortili e cavedi.....	48
Sezione II – Prescrizioni igienico-edilizie.....	49
Art. 61 – Classificazione delle acque .....	49
Art. 62 – Modalità di scarico delle acque.....	49
Art. 63 – Rifornimento idrico.....	50
Art. 64 – Deposito temporaneo dei rifiuti solidi.....	50
Art. 65 – Impianti per le lavorazioni insalubri .....	51
Art. 66 – Salubrità del terreno.....	51
Sezione III – Sicurezza degli edifici.....	51
Art. 67 – Norme generali di sicurezza.....	52
Art. 68 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.....	52
Art. 69 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	52
Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere .....	53
Art. 70 - Autorizzazioni speciali .....	53
Art. 71 – Inizio, esecuzione e termine dei lavori.....	54
Art. 72 – Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi .....	55
Art. 73 – Dichiarazione di abitabilità o di agibilità.....	55
Sezione II – Sicurezza dei cantieri .....	56
Art. 74 – Formazione dei cantieri.....	56
Art. 75 – Rimozione delle recinzioni .....	57
Art. 76 – Disciplina generale dei cantieri .....	57
Art. 77 – Prevenzione degli infortuni.....	58
Art. 78 – Responsabilità dell'esecutore delle opere.....	58
Sezione III – Conduzione dei lavori.....	59
Art. 79 – Demolizioni, scavi, materiali di risulta .....	59
Art. 81 – Rinvenimenti e scoperte.....	61
Art. 82 – Adeguamento degli edifici esistenti.....	61
Art. 83 – Facoltà di deroga.....	62
Art. 84 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....	62
Interventi .....	64
Titoli necessari .....	64



**TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE**

**ART. 1 - NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che, unitamente a quelle contenute nelle tavole, tabelle e Norme Tecniche di Attuazione dei vigenti Piano Territoriale Paesistico, Piano Territoriale del Parco e Piano Regolatore Generale, dei Piani esecutivi esistenti o da redigere, disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, da chiunque e comunque venga intrapresa.

Spetta all'Autorità Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle vigenti leggi statali e regionali.

Ai fini predetti l'Autorità Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale secondo la legislazione vigente.

**ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Per gli effetti dell'art. 6 della legge 28.2.1985, n.47, l'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico, del Piano Territoriale del Parco e del Piano Regolatore Generale e, unitamente al Direttore dei lavori, alle prescrizioni della concessione ad edificare, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.

Pertanto le eventuali sostituzioni del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere dovranno essere tempestivamente notificate all'Autorità comunale da parte degli interessati.

I subentrati sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione comprendente espressa affermazione di conoscenza della concessione e degli elaborati di progetto alla stessa allegati, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

**ART. 3 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali, il D.Lgs.29.10.1999, n.490, e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico, del Piano Territoriale del Parco e del Piano Regolatore Generale, quelle del Codice Civile.

Sono anche fatte salve ed applicabili tutte le altre norme di altri regolamenti del Comune di Olgiate Molgora, purché non in contrasto con quelle del presente Regolamento Edilizio.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della Legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

## TITOLO II - NORME PROCEDURALI

### Capo I – L’iniziativa

#### *Sezione I – I soggetti*

#### **ART. 4 – I SOGGETTI**

Sono legittimati ad assumere l’iniziativa per il conseguimento di uno dei titoli abilitativi previsti dal presente Regolamento in primo luogo i titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di enfiteusi, di servitù, di condominio, di superficie, nonché ogni altro soggetto che sia abilitato a farlo in forza di un titolo scritto nel quale sia espressamente prevista detta facoltà, anche in riferimento a beni immobili patrimoniali o demaniali di Enti Pubblici.

Per l’attivazione del procedimento amministrativo finalizzato alla adozione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata la istanza deve essere presentata da tutti i proprietari o titolari di diritto di superficie delle aree complessivamente comprese nell’ambito interessato al piano esecutivo.

#### *Sezione II – Tipologie di interventi*

#### **ART. 5 - DISPOSIZIONE GENERALE**

In base alle norme per l’edificabilità dei suoli, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi.

La esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte dell’Autorità competente, eccetto che per i casi in cui sia sufficiente l’autorizzazione o anche la denuncia di inizio di attività, così come previsto dalle vigenti leggi o dal presente Regolamento Edilizio.

Tale disposizione si applica anche nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche sovracomunali quando svolgano attività urbanistica ed edilizia, nonché nei confronti del privato che, avendone conseguita la prescritta concessione, intendano eseguire opere su aree demaniali, salvo quanto disposto dall’art.81 del DPR 616/77.

#### **ART. 6 - DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Le principali definizioni degli interventi sono riportate nell'art.31 della Legge 5.8.1978, n.457, per quanto riguarda il recupero dei fabbricati preesistenti. Di seguito vengono precisate in maniera più dettagliata le diverse categorie di lavori per fini applicativi del presente Regolamento Edilizio. Esse sono integrate dalla Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento Edilizio. Le definizioni che seguono e quelle di cui alla Tabella Illustrativa allegata si applicano a tutti gli interventi. Sono fatte salve le specificazioni dei tipi di intervento da attuarsi sul patrimonio di edilizia di valore storico-ambientale contenute negli strumenti urbanistici comunali.

*6/1 Interventi di manutenzione ordinaria*

Si definiscono tali quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano pertanto, a titolo esemplificativo, in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Rifacimento e sostituzione con altri dello stesso tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali, scossaline, serramenti, ringhiere, manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, ecc.
- b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti.
- c) Integrazione, sostituzione, riparazione o modifica di impianti tecnici che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi.

*6/2 Interventi di manutenzione straordinaria*

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

Rientrano pertanto, a titolo esemplificativo, in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Rifacimento e/o sostituzione anche totale degli elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori e dei materiali e dell'aspetto generale delle superfici.
- b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione delle strutture sia portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura) sia di tamponamento (cantinelle), senza alcuna alterazione planovolumetrica e dei prospetti.
- c) Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari.
- d) Realizzazione di servizi igienico-sanitari all'interno dei volumi esistenti.
- e) Realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali non comportanti aumento di volume o di superficie utile, realizzazione di volumi tecnici, di impianti tecnologici, (quali centrali

termiche, impianti di ascensore, scale di sicurezza, canne fumarie), realizzazione di garage pertinenziali interrati nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122.

- f) Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate.
- g) Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche.
- h) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della autorizzazione.

Tali interventi non possono alterare la tipologia originaria della costruzione, modificare le quote delle solette, delle strutture di copertura o la loro disposizione, né comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

### *6/3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo*

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

Essi sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, anche con adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi. Va escluso comunque che da essi possa derivare aumento della superficie lorda di pavimento.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico vigente per le singole zone territoriali omogenee, i predetti interventi possono comportare anche modifiche della destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, con eventuale sostituzione e ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, nel rispetto del posizionamento originario, con esclusione di alterazioni volumetriche, planimetriche, e di modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- b) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse modificazioni dell'assetto distributivo planimetrico derivanti da aggregazioni e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

- c) Ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, interne ed esterne, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio. E' escluso qualsiasi intervento che comporti l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.
- d) Realizzazione, integrazione, sostituzione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle condizioni di cui alle precedenti lettere a) e b).
- e) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici vanno realizzati all'interno dell'edificio, quando ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

#### *6/4 Interventi di ristrutturazione edilizia*

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

Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti, anche con modifica delle quote di impostazione preesistenti.
- b) Interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari.
- c) Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie e delle superfici lorde preesistenti, eventualmente anche con leggera modifica dell'area di sedime, senza sostanziali modifiche dell'andamento volumetrico.
- d) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della concessione edilizia.
- e) Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni.
- f) Modifiche degli elementi strutturali con variazione delle quote di impostazione dei solai.
- g) Incremento delle superfici utili all'interno della volumetria esistente.

#### *6/5 Interventi di ristrutturazione urbanistica*

Si definiscono tali quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Essi si attuano sulla base di piano esecutivo quando siano espressamente previsti dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

*6/6 Interventi di nuova costruzione*

Si definiscono tali quelli che comportano la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche se interrati, o di ampliamenti, sopralzi, aggiunte di quelli esistenti. Nella qualificazione di nuova costruzione é indifferente la dimensione, la struttura, la tipologia e la destinazione d'uso.

*6/7 Interventi relativi ad opere di modesta entità*

Si definiscono tali quelli che riguardano la segnaletica commerciale e pubblicitaria in genere, le insegne luminose di diverso tipo, le opere di illuminazione esterna di edifici, le lapidi commemorative (esterne ai cimiteri), fermo restando che la segnaletica stradale disposta in applicazione della Codice della Strada non soggiace alle norme del presente Regolamento.

*6/8 Interventi relativi alle modificazioni del suolo*

Si definiscono tali quelli che ne alterano l'assetto originario, quali i movimenti di terra e le relative opere di sostegno, elementi di arredo urbano.

*6/9 Interventi relativi alle opere interne*

Si definiscono tali quelli che introducano modeste modifiche interne, che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non arrechino pregiudizio alla statica dell'edificio, secondo quanto stabilito dall'art.26 della Legge 28.2.1985, n.47.

Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) eliminazione o spostamento di pareti interne, divisorie e non portanti, o parti di esse.
- b) eliminazione o spostamento di porte interne.

*Sezione III – Modalità di intervento*

**ART. 7 – MODALITA' DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.

L'attuazione si dice diretta quando basta uno dei seguenti titoli:

- a) la semplice comunicazione all'Autorità Comunale;
- b) la denuncia di inizio di attività;
- c) la autorizzazione;
- d) la concessione edilizia.

L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio della concessione, per legge o per prescrizione di Piano Regolatore Generale, è subordinato alla preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

**ART. 8 – OPERE SOGGETTE A SEMPLICE COMUNICAZIONE**

Gli interessati hanno facoltà di dare preventiva comunicazione all'Autorità Comunale degli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 31, lettera a), della Legge 5.8.1978, n.457, come definiti illustrate nel precedente art.6/1 nonché nella Tabella illustrativa allegata al presente Regolamento. Si tratta di attività finalizzata unicamente a rendere edotta la Pubblica Amministrazione delle motivazioni della attivazione di un cantiere, onde consentire la normale attività di controllo dei funzionari incaricati.

**ART. 9 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'**

Tutte le tipologie di intervento, come descritte ed illustrate nel precedente art.6 nonché nella Tabella illustrativa allegata al presente Regolamento, e quante altre siano ammesse ai sensi della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, fatto salvo l'obbligo del preventivo piano attuativo ove prescritto dalla normativa urbanistica vigente, possono essere eseguite mediante preventiva denuncia di inizio di attività presentata al Comune nelle forme e con le modalità fissate al successivo art.16, in aggiunta a quelle per le quali già era ammesso il predetto istituto in applicazione dell'art.4, comma 7, del D.L. 5.10.1993, n.398, convertito in L.4.12.1993, n.493, come sostituito dall'art.2, comma 60, della L.23.12.1996, n.662.

Qualora gli interventi debbano essere eseguiti su immobili (intesi in senso lato sia come edifici che come aree) soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs.29.10.1999, n.490, nonché ad ogni altro tipo di vincolo comportante la necessità di nulla osta o di autorizzazioni speciali, l'istituto della denuncia di inizio di attività può essere attivato soltanto dopo che siano stati acquisiti e siano divenuti pienamente efficaci le autorizzazioni, i nulla osta, prescritti dalle norme di tutela dei singoli vincoli.

Nelle zone soggette a vincolo paesistico non è necessario quanto previsto dal comma precedente, quando si tratti di interventi per i quali è esclusa la necessità della autorizzazione paesistica ai sensi dell'art.152 della D.Lgs.29.10.1999, n.490.

Il procedimento amministrativo per l'applicazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività rimane quello fissato dai commi 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, dell'art.4 del D.L. 5.10.1993, n.398, convertito in L.4.12.1993, n.493, come sostituito dall'art.2, comma 60, della L.23.12.1996, n.662.

Nel caso di cui al precedente terzo comma nella asseverazione prevista dalla legge il tecnico incaricato deve anche dare atto che l'intervento non comporta modifiche dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Resta salva la facoltà per l'interessato di optare per la richiesta di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia in alternativa alla attivazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività.

**ART. 10 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Salva la facoltà prevista dal precedente art.9, sono soggetti a preventiva autorizzazione dell’Autorità Comunale gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo di cui all’art. 31, lettere b) e c) della Legge 5.8.1978, n.457, come specificati nei punti 6/2 e 6/3 del precedente art.6, nonché gli interventi di cui al punto 6/8 del medesimo, e alla allegata Tabella Illustrativa.

Le disposizioni di cui al primo comma, unitamente a quelle di cui ai precedenti articoli 7 e 8, si applicano anche agli interventi da eseguire su edifici aventi destinazione d’uso in parte o in tutto diversa da quella residenziale.

Sono inoltre soggetti alla preventiva autorizzazione dell’Autorità Comunale:

- a) i cambiamenti di destinazione d’uso, con o senza trasformazioni fisiche, qualora ciò sia richiesto da disposizioni di legge o di Piano, a seguito dell’emanazione della legislazione regionale prevista dall’ultimo comma dell’articolo 25 della legge n. 47 del 28.2.1985, come modificato dal comma 20 dell’art.4 del D.L. 5.10.1993, n.398, convertito in L.4.12.1993, n.493, come sostituito dall’art.2, comma 60, della L.23.12.1996, n.662;
- b) i depositi temporanei su aree scoperte;
- c) le occupazioni temporanee di suolo pubblico quali:
  - c.1) installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
  - c.2) installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari, per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc., o in occasioni di festività;
  - c.3) esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- d) l’espurgo di fogne, fognoli, pozzetti, concimaie posti lungo la pubblica strada;
- e) opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, quali:
  - e.1) opere complementari e/o accessorie ad edifici esistenti che non comportano – salvo diverse disposizioni dei Piani urbanistici generali o attuativi vigenti – aumenti di superficie utile o di volume, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, ascensori, etc.;
  - e.2) realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- f) opere di modesta entità di cui al punto 6/7 del precedente art.6.

Nell’atto di autorizzazione sono stabilite dall’Autorità Comunale le condizioni e le norme alle quali s’intende subordinata, la relativa durata e l’ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

L’Autorità comunale, sentito l’Ufficio Tecnico Comunale, il Servizio d’Igiene e Sanità Pubblica dell’Azienda Sanitaria Locale ed il Comando VV.UU., ha sempre la facoltà d’imporre con

l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della pubblica incolumità.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- A) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- B) con l'obbligo del titolare a riparare o a risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- C) con la facoltà dell'Autorità comunale di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni o prescrizioni.

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dall'Autorità Comunale, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, salvo che nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative o regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza della medesima, relativamente ad opere o lavori che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Le autorizzazioni possono essere annullate quando siano state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati. Oppure quando risultino affette da vizi di legittimità, per contrasto con norme di legge o di disciplina urbanistica o paesistica, ovvero da vizi formali del procedimento, sempre che essi non possano essere rimossi e sussista un interesse pubblico attuale e concreto all'annullamento.

Le autorizzazioni riguardanti opere di cui al precedente quarto comma, punto c), possono essere revocate per motivi di pubblico interesse, mediante provvedimento motivato dell'Autorità Comunale. Per gli stessi motivi ne può essere negato il rinnovo.

In tal caso l'autorizzazione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

Nei casi di decadenza, di annullamento o di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte dell'Autorità Comunale a qualsiasi titolo.

#### **ART. 11 – DEPOSITI TEMPORANEI SU AREE SCOPERTE**

L'utilizzo temporaneo di un'area come deposito all'aperto di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o artigianale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, nonché per la installazione di corpi del genere di cui al 4° comma, lett. c), del precedente art.10, è soggetto ad autorizzazione.

Come prescritto al precedente art.10, nell'autorizzazione deve essere indicata la durata e la scadenza della medesima. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione. Scaduto tale termine l'Autorità comunale provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente.

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche ai depositi su suolo pubblico. In tal caso l'autorizzazione della quale si tratta non sostituisce quella necessaria per l'occupazione del suolo pubblico ai sensi delle vigenti disposizioni.

Sono liberi i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli (purché non allo stato di rottami) ed i depositi di prodotti del suolo quando siano correlati all'attività agricola e concernano aree ricadenti in zone agricole. Mancando una di queste condizioni, anche questi depositi sono soggetti ad autorizzazione.

#### **ART. 12 – OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

Salva la facoltà prevista dal precedente art.9, sono soggetti a concessione i seguenti interventi, sia pubblici che privati, permanenti, semipermanenti o in precario:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione parziale o totale di fabbricati siano essi destinati alla residenza o a qualsiasi altro uso;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, qualora ciò sia richiesto da disposizioni di legge o di Piano, a seguito dell'emanazione della legislazione regionale prevista dall'ultimo comma dell'articolo 25 della legge n. 47 del 28.2.1985, come modificato dal comma 20 dell'art.4 del D.L. 5.10.1993, n.398, convertito in L.4.12.1993, n.493, come sostituito dall'art.2, comma 60, della L.23.12.1996, n.662;
- c) opere e costruzioni sotterranee, opere di protezione idrogeologica, cave gallerie;
- d) opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, di cui all'art. 4 della Legge 29.9.1974 n.847 e all'art. 44 della Legge 22.10.1971, n.865 (strade pubbliche o private, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.);
- e) chioschi, distributori di carburanti o simili;
- f) opere connesse ad impianti pedonali meccanizzati.

#### **ART. 13 – INTERVENTI URGENTI**

Sono quelli necessari per evitare un imminente pericolo per l'incolumità delle persone o delle cose, oppure quelli dipendenti da calamità naturali o da avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

Potranno essere eseguite senza la preventiva domanda le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza per evitare imminenti pericoli o danni. In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente all'Autorità Comunale i lavori intrapresi ed a presentare, nel termine di 15 giorni dal loro inizio, la richiesta di autorizzazione o di concessione, secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni di legge, ove applicabili.

**ART. 14 – INTERVENTI NON ULTIMATI**

Nel caso d'interventi non ultimati (cioè non abitabili od agibili) nei termini previsti, le opere di completamento residue si classificano come l'intervento originario.

Qualora si tratti di nuova costruzione e le relative opere risultino già completate al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

*Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste***ART. 15 – COMUNICAZIONE**

Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 8, può essere prodotta comunicazione al Sindaco, redatta in duplice copia.

Essa contiene gli elementi per la precisa individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la descrizione analitica delle opere che s'intendono effettuare.

Nella medesima sono indicate le generalità complete del denunciante e del proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento.

**ART. 16 – DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'**

Almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 9 deve essere prodotta denuncia di inizio di attività in bollo.

La denuncia di inizio di attività deve contenere le generalità del denunciante e l'indicazione del titolo di godimento dell'immobile, la sua precisa individuazione, la ditta esecutrice dell'intervento, il direttore dei lavori.

Alla denuncia di inizio di attività deve essere allegata relazione tecnica, contenente dettagliata descrizione delle opere da eseguirsi, con asseverazione della loro conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente in itinere, alle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, a quelle igienico-sanitarie ed alle norme di sicurezza. Alla relazione deve anche essere allegata la documentazione prevista dai successivi artt.17 e 18, a seconda che si tratti di interventi alternativamente soggetti ad autorizzazione o a concessione edilizia.

Nel caso di interventi da eseguirsi su immobili soggetti a vincolo paesistico, nella relazione di cui al comma precedente deve essere asseverata anche la circostanza se dalle opere progettate derivi o non modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Nel caso di intervento soggetto a concessione edilizia deve essere anche allegato il prospetto di calcolo del contributo di concessione dovuto, articolato nella quota per oneri di urbanizzazione e in quella

per costo di costruzione, con il versamento della quota dovuta a titolo di anticipo, secondo le modalità stabilite da apposita delibera comunale.

Il versamento dell'anticipo dovuto è condizione di efficacia degli effetti della denuncia di inizio di attività. Il mancato versamento rende priva di efficacia la denuncia presentata ed illegittimi i lavori eventualmente attivati.

Al termine dei lavori il progettista e direttore dei lavori deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato.

Qualora il responsabile del procedimento riscontri la insussistenza dei presupposti di fatto e di diritto per l'applicazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività predispone e sottopone alla firma di chi ne abbia la competenza una ordinanza motivata finalizzata ad inibire la esecuzione delle opere come descritte nella denuncia di inizio di attività presentata.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per le opere interne di cui all'art.26 della L.28.2.1985, n.47.

#### **ART. 17 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE**

Per ottenere l'autorizzazione necessaria per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art.10, è necessario produrre istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio fornito dall'Autorità Comunale, sottoscritta dal proprietario o da altro avente titolo.

Alla domanda debbono essere allegati:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesistica), contenenti planimetria generale in scala 1:2.000, sia da rilievo aerofotogrammetrico (è obbligatorio utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale opportunamente aggiornato) sia da mappa catastale, con la precisa individuazione planimetrica dell'immobile oggetto dell'intervento; rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto; progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, completamente quotato in tutte le piante, sezioni e prospetti, con almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, differenziando le strutture e divisioni interne da mantenere, quelle da demolire e quelle da ricostruire (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni), con la puntuale individuazione delle porzioni in stato di degrado e delle opere di risanamento progettate;
- b) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione analitica delle opere da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, ecc) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze), corredata di elaborati grafici, ove necessari;
- c) il periodo di tempo, ove del caso, per il quale viene richiesta l'autorizzazione;
- d) documentazione fotografica, formato almeno 18x24 cm, delle parti oggetto dell'intervento e di inquadramento nel contesto circostante;

- e) documentazione certificante il titolo del richiedente l'autorizzazione;
- f) asseverazione del tecnico progettista della conformità dell'intervento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente in itinere, alle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, a quelle igienico-sanitarie ed alle norme di sicurezza.

Per le aree e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni statali, regionali o comunali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici permessi e/o nulla osta.

Per gli interventi e le opere di restauro e risanamento conservativo di cui al precedente art.6/3 che interessino interi edifici, a corredo della domanda di autorizzazione deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al seguente art. 18 per la domanda di concessione.

#### **ART. 18 – DOMANDA DI CONCESSIONE**

Per ottenere la concessione necessaria per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 12, è necessario produrre istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio fornito dall'Autorità comunale, sottoscritta dal Proprietario o da altro avente titolo.

La domanda deve contenere le generalità complete del richiedente, compreso il codice fiscale, nonché quelle del progettista e del Direttore dei lavori.

Alla domanda debbono essere allegati:

- a) grafici, in 3 copie (6 ove sia necessaria la autorizzazione paesistica), contenenti, oltre al nome del proprietario e del progettista:
  - stralcio della tavola di azionamento dello strumento urbanistico generale vigente, nonché del Piano attuativo, laddove operante, e del vigente Piano Territoriale del Parco, ove vigente, con l'ubicazione dell'area o dell'immobile sul quale s'intende intervenire;
  - planimetria generale, in scala 1:2.000, dell'immobile e del suo intorno aggiornato alla data di redazione del progetto (è obbligatorio utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale opportunamente aggiornato). Essa dovrà contenere le strade, i fabbricati esistenti e quello di progetto, le alberature esistenti e la loro essenza;
  - planimetria, in scala non inferiore a 1:500, del lotto e del suo intorno, dell'immobile con le necessarie indicazioni catastali, eventualmente con rilievo topografico, che faccia rilevare il preciso andamento altimetrico del lotto in caso di nuovi interventi edificatori. In essa dovranno essere indicati, oltre la precisa ubicazione del fabbricato da realizzare, gli accessi, i percorsi carrai, l'area di parcheggio (da calcolare secondo quanto stabilito dall'art. 18 della Legge 6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della Legge 24.3.1989, n.122), le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati vicini oltre quelle da strade o spazi pubblici, quote del terreno naturale e del terreno sistemato rispetto ad

un caposaldo esistente (strada o altro fabbricato esistente), la quota massima dell'edificio da costruire, la sistemazione del terreno e le recinzioni;

- progetto quotato in scala 1:100 (è consentita la scala 1:200 solo per edifici e complessi molto vasti non rientranti comunque per intero in un foglio formato AO), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, (con la destinazione d'uso dei singoli ambienti), i prospetti – con quelli di eventuali edifici contigui – di tutte le facciate, nonché almeno due sezioni (le più significative) eseguite in maniera tale da dare una chiara indicazione di come s'intende realizzare il fabbricato in termini strutturali, rappresentando anche, mediante idoneo profilo, l'eventuale modifica del terreno circostante;
- piante e sezioni dei manufatti che serviranno allo smaltimento delle acque luride con lo schema di allacciamento alla rete fognante esistente, con la documentazione tecnica prevista dalla L.R.19.8.1974, n.48, dalla L.R.27.5.1985, n.62 e dalla Legge 10.5.1976, n.319, e dal D.Lgs. 11.5.1999, n.152, per la disciplina degli scarichi delle acque da rifiuto (da trasmettere in copia dall'interessato alla Provincia). Tale documentazione non é richiesta per gli edifici con funzione esclusivamente residenziale i cui scarichi siano convogliati nella fognatura comunale;
- lo studio geologico previsto dal D.M. 21.1.1981 recante le norme sui terreni e le opere di fondazione;
- il progetto degli impianti di cui alla L.5.3.1990, n.46, secondo le disposizioni di cui al DPR 6.12.1991, n.447, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto;
- una tabella riepilogativa contenente la precisa quantità del terreno impegnato, la superficie coperta, la cubatura e la SLP ammissibili in base alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi vigenti e di quelle di carattere paesaggistico, la superficie coperta, la cubatura e la SLP, unitamente alla attuale destinazione d'uso, dei manufatti già esistenti sul medesimo appezzamento, la superficie coperta, la superficie utile e la superficie non residenziale (calcolate secondo il disposto del D. M. 10/5/1977) nonché il volume e la SLP del manufatto di progetto (analiticamente distinto per piani, per destinazione d'uso, entro o fuori terra) e con l'indicazione degli indici volumetrici e di copertura che ne derivano. Nel caso in cui non vi siano costruzioni sullo stesso appezzamento, bisognerà farne esplicita dichiarazione nello stesso grafico;

b) relazione tecnica illustrativa firmata dal progettista;

c) documentazione fotografica formato 18x24 cm dell'immobile e dell'area oggetto dell'intervento e delle sue adiacenze,

d) estratto del Registro di proprietà dal quale espressamente risulti se sussistono o meno vincoli trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari;

e) relazione asseverata dal progettista sulla rispondenza dei grafici di rilievo al reale stato dei luoghi, nonché sulla conformità di quanto progettato alle disposizioni urbanistiche vigenti ed alle norme del presente Regolamento;

f) scheda per la determinazione della quota di contributo di concessione afferente il costo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine.

I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura. Nei progetti e nella relazione illustrativa debbono essere indicati i materiali ed i colori scelti per le facciate.

Qualora si tratti di interventi su edifici esistenti, questi ultimi dovranno essere rappresentati con rilievi planimetrici ed altimetrici, con allegata apposita perizia tecnica contenente la dettagliata descrizione dei lavori ed il relativo costo, nonché eventuale illustrazione delle condizioni di degrado che con le opere di progetto si intendono risanare. Il rilievo deve contenere anche la indicazione puntuale delle porzioni in stato di degrado, nonché delle opere progettate per il loro risanamento.

Quando si tratti di interventi di ampliamento degli edifici esistenti è necessaria una tavola grafica comparativa tra stato di fatto e stato di progetto.

Nei relativi progetti dovranno essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

Nel caso di interventi di nuova edificazione nelle zone agricole deve essere prodotta anche documentazione da cui risulti il possesso dei requisiti prescritti dall'art.3 della L.R. 7.6.1980, n.93.

#### **ART. 19 – DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESISTICA**

Quando si tratti di intervenire su immobili soggetti a vincolo paesistico, vigente ai sensi del D.Lgs.29.10.1999, n.490, e l'intervento comporti l'obbligo della autorizzazione paesistica prevista dall'art.151 della D.Lgs.29.10.1999, n.490, il richiedente deve richiedere anche detta autorizzazione paesistica.

Qualora si tratti di intervento per il quale il rilascio della autorizzazione paesistica sia stata sub-delegata al Comune, la relativa istanza può essere prodotta congiuntamente a quella per il rilascio della autorizzazione o della concessione edilizia. In tal caso devono essere allegate copie aggiuntive della documentazione prescritta ai precedenti artt.17 e 18.

La istanza può essere anche presentata autonomamente e separatamente. Ciò è obbligatorio quando si tratti di intervento per il quale il rilascio dell'autorizzazione paesistica è di competenza di altra Autorità, nonché quando l'interessato intenda utilizzare l'istituto della denuncia di inizio di attività.

La documentazione va presentata nel rispetto dei contenuti prescritti dalla L.R.9.6.1997, n.18. In particolare, nel caso di interventi aventi forte impatto sia per le proprie dimensioni sia per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano, è necessaria una

simulazione fotografica, realizzata anche mediante strumenti informatici, dell'inserimento dell'opera progettata nella situazione esistente.

#### **ART. 20 – DOMANDA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Per ottenere l'approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionata, o di ogni altro piano esecutivo di iniziativa privata, è necessario produrre istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio fornito dall'Autorità comunale, sottoscritta da tutti i Proprietari e dagli altri aventi titolo dell'intera superficie territoriale compresa nell'ambito assoggettato all'obbligo del piano esecutivo.

Va inoltre allegata tutta la documentazione prescritta, come individuata dalla delibera della Giunta Regionale n.6/30267 del 25.7.1997, pubblicata nel B.U.R.L. del 25.8.1997.

#### **ART. 21 – DISPOSIZIONI COMUNI**

Tutti i progetti debbono essere sottoscritti da professionisti debitamente iscritti al relativo Albo, nel rispetto delle competenze professionali così come vigenti.

In ogni caso il richiedente è tenuto a dichiarare ed eventualmente documentare l'esistenza o meno di diritti o servitù sull'immobile oggetto dell'intervento. Qualora sussistano su altri immobili di proprietà aliena diritti reali di cui il richiedente la concessione o autorizzazione intenda avvalersi, è necessario che vengano allegati i titoli certificativi in fotocopia.

Le varianti seguiranno la stessa procedura posta in atto per i progetti ai quali si riferiscono e non potranno essere eseguite prima del rilascio del titolo abilitativo, salvo che si ricada nella fattispecie di cui all'art.15 della Legge 28.2.1985, n.47, o di quella di cui al comma 7, lett.g), dell'art.4 del D.L. 5.10.1993, n.398, convertito in L.4.12.1993, n.493, come sostituito dall'art.2, comma 60, della L.23.12.1996, n.662.

#### *Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione*

#### **ART. 22 – UTILIZZAZIONE DELL'ISTITUTO DELLA AUTOCERTIFICAZIONE**

In applicazione della legislazione vigente, tutte le notizie ed informazioni personali richieste nei precedenti articoli possono essere fornite mediante autocertificazione.

Anche gli elementi concernenti la proprietà o altro diritto reale che abiliti alla attivazione del procedimento, compresi quelli relativi alla consistenza degli immobili oggetto dell'intervento, possono essere forniti mediante autocertificazione. Per quanto riguarda i diritti di proprietà o gli altri diritti reali è necessario che nella autocertificazione siano indicati gli estremi dei titoli stessi, in maniera tale da consentire alla Amministrazione Comunale gli eventuali controlli.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere a verifiche della veridicità delle informazioni fornite mediante autocertificazione.

Quando esse risultino non veritiere comportano l'annullamento del provvedimento conseguito in base alle stesse.

## Capo II – Le fasi del procedimento amministrativo

### *Sezione I – Fase dell'avvio*

#### **ART. 23 – ATTIVAZIONE DEI PROCEDIMENTI**

I singoli procedimenti amministrativi vengono avviati con la presentazione al protocollo comunale dell'atto di iniziativa di parte (comunicazione, denuncia di inizio di attività, istanza di autorizzazione o di concessione edilizia, istanza per l'approvazione di piano attuativo, ecc.), redatto sui moduli appositamente predisposti per ciascuna iniziativa. La Giunta Comunale approverà la modulistica con eventuale integrazione della documentazione necessaria.

In tutti i casi previsti dai precedenti art. 15, 16, 17, 18, 19, al richiedente verrà rilasciata la copia non bollata della comunicazione o della domanda debitamente protocollata dall'apposito Ufficio onde comprovare l'avvenuta presentazione. Allo stesso modo avverrà nel caso di presentazione di documentazioni aggiuntive, prodotte autonomamente o a seguito di richiesta da parte dell'Autorità Comunale.

Unitamente al documento di cui al comma precedente, al richiedente viene rilasciata anche la indicazione del responsabile del procedimento.

L'Ufficio Tecnico Comunale annoterà i singoli atti introduttivi del procedimento in protocolli d'ufficio separati per ciascuna tipologia di intervento.

Copia degli atti introduttivi del procedimento presentati viene pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune a libera visione di chiunque.

### *Sezione II – Istruttoria*

#### **ART. 24 – ISTRUTTORIA**

L'Ufficio Tecnico Comunale cura l'istruttoria delle singole pratiche nei termini di legge, provvedendo in primo luogo alla verifica della completezza ed idoneità della documentazione allegata, a seconda delle caratteristiche delle singole istanze e di quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio, onde chiedere l'eventuale integrazione con la tempestività prescritta dalla legge.

A tale scopo viene verificata la corrispondenza delle rappresentazioni di parte alla disciplina urbanistica e paesistica eventualmente vigente, nonché alle situazioni di fatto esistenti, anche mediante accertamenti sul posto.

Il sopralluogo è sempre richiesto quando trattasi di interventi su edifici esistenti, nonché in caso di variante in corso d'opera.

Delle risultanze dell'accertamento va redatta relazione nell'apposito modulo del fascicolo edilizio, sottoscritta dal Tecnico che l'ha effettuato.

Nel caso in cui già dall'esame istruttorio emergesse la necessità di integrazioni o correzioni, L'Autorità Comunale ne formulerà richiesta scritta alla parte interessata su relazione del responsabile del procedimento, senza necessità di sentire preventivamente le Commissioni, nel termine di 15 giorni dalla presentazione della istanza.

I termini di legge decorrono nuovamente dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché paesistiche ove applicabili.

Nel medesimo termine il responsabile del procedimento chiede il parere delle Commissioni, ove necessario ai sensi di legge e del presente Regolamento.

Sia nel caso in cui il parere della Commissione non sia necessario, che nel caso in cui la Commissione non si esprima, il responsabile del procedimento è tenuto a formulare una motivata proposta di provvedimento all'Autorità Comunale competente alla emanazione del provvedimento definitivo nel termine di 10 giorni dalla scadenza dei 60 giorni di cui al precedente settimo comma, relazionando al Sindaco in merito ai motivi che hanno provocato il ritardo e la eventuale mancata audizione della Commissione.

La proposta motivata di provvedimento deve contenere gli elementi identificativi del soggetto richiedente e dei suoi titoli, del progettista, della individuazione dell'immobile e dei suoi aspetti quantitativi ed urbanistici, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, la valutazione sulla conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, la indicazione dei pareri e nulla osta acquisiti. Ove venga ravvisato un contrasto con la disciplina vigente, che giustifichi un provvedimento di rigetto, il responsabile del procedimento ne deve fornire adeguata e congrua motivazione con la indicazione puntuale delle disposizioni violate.

Quando si tratti di interventi che richiedono la preventiva autorizzazione paesistica, i termini stabiliti per l'adozione del provvedimento finale di rilascio della autorizzazione o della concessione edilizia resta sospeso fino alla intervenuta acquisizione della autorizzazione paesistica.

La istruttoria necessaria al fine del rilascio della autorizzazione paesistica in via di sub-delega viene svolta nel rispetto dei criteri e delle modalità dettate dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n.30194 del 25.7.1997, integrata con delibera n.31038 del 10.9.1997.

La istruttoria necessaria al fine della approvazione dei piani attuativi viene svolta nel rispetto delle disposizioni dettate dalla L.R.23.6.1997, n.23, e dei criteri dettati dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n.6/30267 del 25.7.1997.

#### **ART. 25 – ESAME DELLE COMMISSIONI**

Completata l'istruttoria, i singoli progetti, secondo l'ordine di protocollo, vengono sottoposti all'esame della Commissione edilizia e di quella per la Tutela dei Beni Ambientali, laddove richiesto, per i pareri di rispettiva competenza. L'esame delle due Commissioni, ancorché autonomo, può essere eseguito nella stessa data.

Si può derogare all'ordine di protocollo quando si tratti di opere pubbliche, di varianti in corso d'opera, oppure quando sia opportuna la trattazione congiunta di pratiche diverse presentate in momenti diversi, che debbano essere esaminate in una visione unitaria.

Per quanto riguarda la disciplina della formazione e del funzionamento delle Commissioni si rinvia alle disposizioni del Titolo III del presente Regolamento Edilizio.

Il rigetto delle istanze basato su carenza di documentazione prescritta e richiesta ad integrazione, sulla carenza di assenso di avente titolo necessario, nonché sulla inidoneità giuridica ed urbanistica dell'area interessata non richiede il preventivo esame delle Commissioni.

#### *Sezione III – Fase decisionale e provvedimento*

#### **ART. 26 – AUTORIZZAZIONE PAESISTICA**

Ove si tratti di intervento per il quale operi la sub-delega di cui alla L.R. 9.6.1997, n.18, l'Autorità Comunale, acquisito il parere della Commissione per la Tutela dei Beni Ambientali, nel caso di esito favorevole emette il Decreto di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art.151 del D.Lgs.29.10.1999, n.490. Il provvedimento di autorizzazione, con la documentazione allegata, viene inviato al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ai sensi e per gli effetti del citato art.151, comma 3, del D.Lgs.29.10.1999, n.490, presso la Soprintendenza territorialmente competente, allo stato delegata dal Ministro a svolgere le funzioni amministrative.

Contemporaneamente esso viene inviato alla Giunta Regionale.

Nel caso invece in cui si tratti di intervento per il quale non operi la predetta sub-delega a favore del Comune, si provvederà a far richiesta della autorizzazione paesistica alla Giunta Regionale o ad altra

Autorità sub-delegata ai sensi di legge, ove non vi abbia già provveduto autonomamente il titolare della istanza.

#### **ART. 27 – RILASCIO DELL’AUTORIZZAZIONE O DELLA CONCESSIONE**

Conseguita la esecutività del provvedimento di autorizzazione paesistica, laddove richiesto, nonché ottenuto il parere della Commissione Edilizia e della ASL e di eventuali altri Enti o Uffici, l’Autorità Comunale emana l’Autorizzazione o la Concessione sottoscrivendo il relativo provvedimento con gli atti progettuali allegati.

Il provvedimento di Autorizzazione o di Concessione è rilasciato al proprietario dell’immobile o a chi abbia titolo per richiederla. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici, il provvedimento è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell’Amministrazione.

Dell’avvenuta emanazione va data comunicazione al richiedente mediante avviso notificato (è ammesso l’uso del mezzo postale), nel quale vengano inoltre comunicate l’entità e le modalità di pagamento del contributo di concessione, secondo le sue articolazioni (art. 5, 6, 10 della Legge n. 10 del 28.1.1977), ove dovuto, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il materiale rilascio del provvedimento al richiedente e la sua efficacia sono subordinati alla dimostrazione dell’avvenuto pagamento dei ratei di contributo di concessione dovuti.

Nel caso di esito negativo sull’istanza di Autorizzazione o di Concessione, per motivi urbanistici, per motivi di tutela paesistica o per entrambi, va notificato (è ammesso l’uso del mezzo postale), nei medesimi termini di legge, il provvedimento motivato di diniego.

#### **ART. 28 – FORMA E CONTENUTO DEI PROVVEDIMENTI FINALI**

Il testo del provvedimento finale di autorizzazione o di concessione edilizia deve contenere le generalità del concessionario, il suo codice fiscale, oltre che la qualificazione del suo rapporto con il bene. Nel caso in cui il concessionario sia una persona giuridica, vanno indicate, oltre gli elementi identificativi della stessa, anche quelli del legale rappresentante. Quando il concessionario sia soggetto diverso dal proprietario, vanno indicati anche gli elementi identificativi del proprietario.

Vanno inoltre indicati gli elementi identificativi dell’immobile con la precisa individuazione dei dati catastali, concernenti anche l’intera superficie di terreno asservita.

Nel caso di asservimento di proprietà aliena, totale o parziale, essa deve essere precisamente identificata, unitamente agli estremi dell’atto pubblico di asservimento.

Devono poi essere riportati gli estremi della istanza di rilascio del titolo, la qualificazione del tipo di intervento assentito, gli estremi ed il risultato finale degli eventuali pareri acquisiti, con la trascrizione della motivazione in caso di dissenso da detti pareri, gli estremi ed il risultato finale di

eventuali autorizzazioni, nulla osta, formulati da altre Autorità e necessari al procedimento amministrativo.

Vanno infine indicate le motivazioni della determinazione, che possono consistere anche nel rinvio ricettizio al parere della Commissione Edilizia, ove esistente, o la motivata proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, le eventuali condizioni e prescrizioni, con le relative motivazioni, i termini fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, l'ammontare del contributo di concessione ove dovuto.

Nell'eventuale provvedimento finale di rigetto vanno indicate con estrema precisione le motivazioni ed i riferimenti normativi che sono assunti a fondamento della decisione negativa.

#### **ART. 29 – CARATTERE, PUBBLICITÀ, DURATA, DECADENZA, RINNOVO, ANNULLAMENTO**

Il provvedimento di Autorizzazione o di Concessione è personale. Esso è trasferibile ai successori od aventi causa i quali debbono chiederne la voltura, allegando il documento comprovante l'avvenuto trasferimento della titolarità dell'immobile o la costituzione del diritto reale. Le volture vengono annotate in calce al provvedimento originario.

La voltura non modifica in alcun modo il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel provvedimento originario.

Salvo i casi di annullamento, nonché salvo i casi di cui al precedente art.10, comma 4°, lett.c), il provvedimento è irrevocabile.

Copia del provvedimento di Autorizzazione o di Concessione deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque può prendere visione del progetto approvato e dei relativi allegati. Chi vi abbia interesse può anche ottenere copia dei medesimi atti ed impugnare il provvedimento dell'Autorità Comunale. L'affissione all'Albo non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

Il provvedimento ha validità di 12 mesi dalla data della emanazione e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine.

Salvo diversa prescrizione contenuta nello stesso provvedimento, le opere assentite debbono essere completate entro tre anni dalla data della sua emanazione; una maggior durata può essere accordata per opere pubbliche, per opere di notevole mole o che richiedano tecniche costruttive particolari e per dimostrate cause di forza maggiore non dipendenti dal titolare dell'atto.

La proroga non può essere concessa quando il termine sia già decorso.

Il mancato inizio dei lavori o il loro mancato completamento nei termini indicati comporta per l'Autorità Comunale l'obbligo di dichiararne la decadenza. Analogo provvedimento deve essere adottato nel caso di contrasto con nuove previsioni urbanistiche, sempre che i lavori non abbiano avuto effettivo

inizio prima dell'entrata in vigore delle nuove norme urbanistiche e non vengano completati entro tre anni dalla emanazione.

Per l'eventuale rinnovo si applica la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'assunzione della nuova determinazione.

Il provvedimento di Autorizzazione o di Concessione può essere annullato quando consente opere non conformi alle norme vigenti, e a quelle adottate (nel caso di pendenza dell'obbligo di applicazione delle misure di salvaguardia) prima del rilascio, e quando vi sia anche un interesse pubblico attuale e concreto contrastante con la realizzazione dell'opera assentita.

Non è necessaria la presenza dell'interesse pubblico quando il provvedimento sia stato conseguito sulla base di falsa documentazione e rappresentazione dei luoghi o quando il progetto risulti redatto e sottoscritto da tecnico privo dei requisiti di abilitazione e competenza, o nel caso in cui le circostanze oggetto di autocertificazione siano risultate false.

Il provvedimento di annullamento deve essere congruamente motivato.

In ogni caso il provvedimento di Autorizzazione o di Concessione è rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi, nonché a condizione della piena osservanza di tutte le norme di legge e di regolamento che disciplinano l'attività edilizia.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso in cui per l'esecuzione delle opere sia stato utilizzato l'istituto della denuncia di inizio di attività.

#### **ART. 30 – LOTTIZZAZIONI**

I proprietari singoli o riuniti in consorzio possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili dal vigente strumento urbanistico generale.

I contenuti e le documentazioni del piano, così come le modalità della sua approvazione sono stabilite dagli artt.13 e seguenti, unitamente al 28, della Legge 17.8.1942, n.1150, come modificata dalla Legge 6.8.1967, n.765, nonché dalla L.R. 23.6.1997, n.23, dalla delibera della Giunta Regionale n.6/30267 del 25.7.1997, pubblicata nel B.U.R.L. del 25.8.1997, e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

Le concessioni edilizie possono essere rilasciate soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano di Lottizzazione e sia stata sottoscritta la relativa convenzione.

#### **ART. 31 – CONTRIBUTO DI CONCESSIONE**

Salvo i casi di Autorizzazione o di Concessione gratuita così come previsti dall'art. 9 della Legge n. 10 del 28.1.1977, l'Ufficio Tecnico Comunale determina il contributo dovuto secondo i parametri vigenti, sia per quanto riguarda la quota per gli oneri di urbanizzazione (art. 5 e 10 della

richiamata Legge n. 10/1977) sia per quanto riguarda la quota per costo di costruzione, quando sia dovuta (art. 6 e 10 della richiamata Legge n. 10/1977) ai fini della notifica di cui al precedente art. 27.

Il versamento delle quote di contributo può essere scagionato nel tempo con le modalità ed i termini fissati con delibera del Consiglio Comunale.

A garanzia delle quote il cui pagamento venga dilazionato deve essere prodotta idonea fideiussione di pari importo avente scadenza fino al termine ultimo fissato dall'art.3 della L.28.2.1985, n.47.

Scaduti detti termini si applicano le sanzioni di cui all'art.3 della Legge 28.2.1985, n.47. L'Autorità Comunale avvierà il procedimento per il recupero coattivo delle somme dovute, anche mediante la riscossione della somma oggetto della fideiussione, soltanto dopo che sia decorso il termine ultimo che comporta il raddoppio della somma dovuta. Di ciò viene data notizia all'interessato nel provvedimento di determinazione del contributo e delle forme di rateizzazione, senza che sia necessario alcun altro avviso relativo alle scadenze dei singoli ratei.

Nel caso in cui l'interessato abbia attivato il procedimento di denuncia di inizio di attività per opere soggette a titolo oneroso, l'Ufficio Tecnico Comunale provvede a controllare la determinazione del contributo di concessione operata dalla parte ed a notificare l'eventuale rideterminazione, con richiesta di conguaglio, ove dovuto.

### Capo III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi

#### *Sezione I – Conferenza dei Servizi*

#### **ART. 32 – CONFERENZA DEI SERVIZI**

Per i casi nei quali espressamente la legislazione vigente prevede la possibilità di conseguire pareri, nulla osta, assensi di altri uffici dello stesso Comune il responsabile del procedimento può indire una conferenza dei servizi coinvolti, ai sensi dell'art.14 della L.7.8.1990, n.241, come modificato dall'art.17 della L.15.5.1997, n.127.

Della conferenza viene redatto verbale nel quale vengono annotate le generalità dei partecipanti ed il ruolo rivestito, le valutazioni emesse e le determinazioni definitive assunte.

Quando sia richiesto l'intervento di più Amministrazioni, a causa delle competenze esercitate da ciascuna, il responsabile del procedimento segnala al Sindaco la opportunità della convocazione della conferenza dei servizi, affinché convochi la conferenza se ciò rientra nella sua competenza o ne solleciti la convocazione quando ciò rientri nella competenza di altra Autorità.

In questi casi alle determinazioni finali della conferenza dei servizi è attribuito il valore che la legge annette a tale tipologia di determinazioni.

*Sezione II – Sportello unico*

**ART. 33 – SPORTELLLO UNICO**

Al fine di semplificare i procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, e per le altre problematiche connesse, in applicazione dell'art.20, comma 8, della L.15.3.1997, n.59, e del DPR 20.10.1998, n.447, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Unico per tutti gli adempimenti relativi ai detti procedimenti relativi alle attività produttive.

Lo Sportello unico cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento.

Esso fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni, e ad ogni altro elemento necessario. Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica vigente.

Laddove sia necessario al fine della assunzione delle determinazioni definitive la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, di altre Amministrazioni, può essere attivata la conferenza dei servizi secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

Il verbale definitivo della conferenza dei servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del responsabile dello sportello unico.

Per quanto non indicato si applicano le disposizioni di cui al DPR 20.10.1998, n.447.

Nel caso di istituzione di sportello unico intercomunale il funzionamento dello stesso verrà disciplinato nell'atto che ne determinerà la formazione.

*Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune*

**ART. 34 – PARERI PREVENTIVI**

E' riconosciuta la facoltà per il cittadino di formulare richiesta di un preventivo parere di massima su eventuali progetti di nuovi interventi.

A tal fine l'interessato deve produrre una istanza corredata da una documentazione che consenta all'Ufficio la individuazione della fattispecie oggetto della richiesta, con la indicazione dei valori quantitativi del terreno disponibile, della consistenza da realizzare, con una rappresentazione grafica almeno di ingombro che consenta di valutare l'incidenza dell'eventuale insediamento con la realtà circostante.

Il parere preventivo è rilasciato dall'Autorità Comunale a seguito di istruttoria del responsabile del procedimento ed eventualmente previo parere della Commissione.

Esso non impegna l'Autorità Comunale al fine del rilascio della concessione edilizia, se non esclusivamente per quanto attiene la acclamata conformità alle norme vigenti per quanto riguarda i valori quantitativi, ove essi vengano poi riproposti in sede di richiesta di concessione.

#### Capo IV – L'accesso ai documenti

#### **ART. 35 – ACCESSO AI DOCUMENTI**

Si rinvia a quanto già disposto nell'apposito Regolamento Comunale, che disciplina il diritto di accesso in attuazione della L.7.8.1990, n.241.

#### Capo V – Vigilanza e sanzioni

#### **ART. 36 – CONTROLLO E VIGILANZA NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

L'Autorità Comunale esercita la vigilanza ed il controllo sulla corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori assentiti alle norme di legge, a quelle del presente Regolamento Edilizio, a quelle del vigente strumento urbanistico generale e del vigente Piano del Parco, nonché alle previsioni del progetto approvato, mediante i funzionari e gli agenti comunali, o propri consulenti appositamente incaricati.

A tal'uopo il provvedimento di Autorizzazione o di Concessione, ovvero copia della denuncia di inizio di attività, con i relativi allegati tecnici, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari o incaricati sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Tutti gli addetti o incaricati alla vigilanza ed al controllo sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Per le opere soggette a semplice comunicazione, di cui al precedente art.15, è necessario l'accertamento della loro effettiva consistenza allo scopo di verificare che esse non configurino un intervento soggetto ad Autorizzazione o a Concessione o a denuncia di inizio di attività. In tal caso, l'Autorità Comunale disporrà la sospensione dei lavori, con i conseguenti provvedimenti repressivi o sanzionatori ai sensi della legislazione vigente.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ed i Vigili Urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso del relativo provvedimento di Autorizzazione o di Concessione, o, nei casi previsti, della copia della comunicazione al Sindaco munita del protocollo comunale di presentazione. A questo fine il titolare del provvedimento ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello, di dimensioni di almeno cm.

50 x cm. 90, contenente il numero e la data del medesimo, i nomi del concessionario, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, e la destinazione d'uso prevista.

I medesimi funzionari hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento di Autorizzazione o di Concessione.

Accertate eventuali infrazioni i medesimi funzionari le contestano nei modi previsti dalla legge, nonché ne danno, per iscritto, tempestiva comunicazione all'Autorità Comunale perché adotti i provvedimenti di sua competenza. Inoltre gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria sono tenuti a darne comunicazione immediata alle Autorità di cui all'ultimo comma dell'art. 4 della Legge 28.2.1985, n.47.

#### **ART. 37 – SOSPENSIONE DEI LAVORI**

Salvo che si tratti di opere di cui al precedente art.15, l'Autorità Comunale ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere in corso di esecuzione non sono state oggetto di regolare Autorizzazione o Concessione, o denuncia di inizio di attività;
- il Direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Autorità comunale del cambiamento del Direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere, con particolare riferimento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al Direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, l'Autorità Comunale è tenuta a farne denuncia all'Autorità giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento ed ogni altro modo di controllo che l'Autorità competente ritenga, caso per caso, necessario.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare dell'Autorizzazione o Concessione, del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Autorità comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione.

Le spese sono riscosse con le norme stabilite dal R.D. n.639/1910.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata per rimuovere le cause che hanno dato luogo alle sospensioni.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, l'Autorità Comunale, allorché il titolare ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della Legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni.

La sospensione dei lavori è ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza e senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente.

#### **ART. 38 – ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

Prima di pervenire alla adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi, l'Autorità Comunale valuta la situazione accertata alla luce della normativa vigente e dei titoli in possesso del titolare dell'abuso, al fine di pervenire alla corretta qualificazione dell'abuso onde individuare la specifica tipologia di misura sanzionatoria applicabile al caso fra quelle previste dalla legislazione vigente.

Una volta definita la fattispecie abusiva ed individuata la tipologia di misura sanzionatoria, l'Autorità Comunale emette il relativo provvedimento mediante ordinanza, formulata, per ciascuna tipologia di abuso, secondo le tipizzazioni dettate dalle singole norme contenute nella L.28.2.1985, n.47.

La adozione di provvedimenti sanzionatori dovuti ai sensi di legge per opere abusive non richiede la preventiva comunicazione dell'avvio di procedimento.

Ove venga accertato il volontario inadempimento al provvedimento sanzionatorio, l'Autorità Comunale provvede al prosieguo del procedimento per i conseguenti provvedimenti previsti dalla legge.

Ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi previsti dalla legislazione vigente, l'Autorità Comunale consulta le competenti Commissioni quando sia necessario accertare il contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

#### **ART. 39 – ANNULLAMENTO DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, l'Autorità Comunale può procedere all'annullamento in sede di autotutela delle concessioni o delle autorizzazioni edilizie rilasciate.

L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dagli artt.7 e 8 della L.7.8.1990, n.241, assegnando un termine di almeno 20 giorni per prendere visione degli atti e depositare memorie e deduzioni.

Ai fini dell'adozione del provvedimento di annullamento è necessario seguire lo stesso procedimento seguito ai fini del rilascio, salvo che nel frattempo non sia cambiata la normativa. In tal caso va seguito il procedimento che è vigente ai fini del rilascio di un titolo analogo.

Nella determinazione finale deve essere fornita congrua motivazione anche in riferimento alle memorie e deduzioni formulate dalla parte interessata.

L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento si applica anche quando si debba procedere alla dichiarazione di decadenza della concessione o della autorizzazione edilizia, o della autorizzazione paesistica.

### TITOLO III° - LA COMMISSIONE EDILIZIA

#### CAPO I

#### COMPOSIZIONE E NOMINA

##### **Art. 40 - COMPOSIZIONE**

E' istituita la Commissione edilizia comunale, chiamata negli articoli seguenti "Commissione".

La Commissione è l'organo collegiale di consulenza tecnica del comune in materia di urbanistica ed edilizia.

La Commissione è composta da tre a cinque commissari di comprovata esperienza in materia urbanistica ed edilizia, di cui uno esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche; il numero è determinato dalla Giunta Comunale che la nomina.

La commissione è presieduta dal Presidente o, in caso di impedimento, dal vicepresidente.

Alla Commissione interviene, senza diritto di voto, il Responsabile del Servizio Territorio, nonché il tecnico Responsabile del procedimento quale segretario verbalizzante.

##### **Art. 40/bis - NOMINA, DESIGNAZIONE E DURATA**

La Commissione, viene nominata dalla Giunta su proposta del Sindaco, con apposita deliberazione.

Con tale atto viene altresì nominato il Presidente.

In occasione della seduta d'insediamento la Commissione nomina, a sua volta e al suo interno, il Vice Presidente.

Compete alla Giunta comunale anche l'eventuale nomina dei membri sostituiti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una delle cause di decadenza. La loro nomina avviene seguendo la procedura di cui all'art. 40. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario rimarrà in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione.

E' facoltà della giunta comunale, nel caso di dimissioni o decadenza di uno o più commissari, di sciogliere la commissione e procedere alla nomina di una nuova commissione.

I commissari, entro sette giorni dalla nomina, devono consegnare al Sindaco dichiarazione scritta autocertificando l'assenza dei casi di incompatibilità di cui al presente Regolamento.

La durata in carica della Commissione corrisponde a quella della Giunta Comunale.

Alla scadenza del termine di cui ai commi precedenti, la Commissione opera in regime di “prorogatio” fino alla nomina della nuova Commissione.

**Art. 40/ter – CASI DI INCOPATIBILITA’**

Il componente della Commissione:

1. non può essere Consigliere comunale o membro della Giunta comunale;
2. non deve avere in essere un rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o Enti, Aziende o Società da esso dipendenti
3. non deve aver rivestito un ruolo istituzionale nell’approvazione del vigente Piano Regolatore Generale ovvero di strumenti di P.G.T.;
4. non avere interessi connessi a ricorsi contro l’amministrazione;
5. non avere processi di natura amministrativa in corso con il Comune;
6. non avere rapporti di parentela, fino al quarto grado, o di affinità fino al secondo grado, con i membri della giunta o del Consiglio comunale;
7. non può essere contemporaneamente membro della Commissione per il Paesaggio dello stesso comune.

Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.

Per i commissari della Commissione valgono inoltre le incompatibilità previste dall’articolo 78, comma 3, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

**Art. 40/quarter – DECADENZA E DIMISSIONE DEI COMMISSARI**

Si ritengono decaduti dalla carica quei commissari che, senza giustificato motivo scritto, risultino assenti per tre sedute consecutive o per sei sedute nel corso di un anno solare.

Si ritengono, decaduti, altresì quei commissari che nel corso del loro mandato si dovessero ritrovare nelle condizioni di incompatibilità di cui al precedente articolo 42.

I commissari sono tenuti a comunicare immediatamente al Presidente le eventuali incompatibilità sopravvenute nel corso del proprio mandato, astenendosi dal partecipare a ulteriori convocazioni.

La decadenza viene dichiarata con delibera di Giunta Comunale, previa acquisizione di adeguata motivazione scritta formulata dal Presidente ed è notificata all’interessato dal Sindaco.

Contestualmente vengono attivate le procedura per la surroga del componente dichiarato decaduto.

Le dimissioni devono essere comunicate per iscritto e decorrono dalla presa d’atto da parte della Giunta Comunale.

CAPO II - ATTRIBUZIONI

**Art. 41 – INDIVIDUAZIONE DELLE ATTRIBUZIONI**

La Commissione Edilizia è l'organo di consulenza tecnica dell'Amministrazione nel campo dell'edilizia e dell'urbanistica.

L'attività della Commissione si manifesta mediante l'espressione di pareri sulle pratiche sottoposte alla sua attenzione da parte del Responsabile del Servizio Territorio, ovvero su richiesta dell'amministrazione comunale.

**Art. 41/bis – INCOMPATIBILITA' NELL'ATTIVITA' DELLA COMMISSIONE**

I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti o argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio finale allontanandosi dall'aula, dichiarandone preventivamente i motivi.

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, fino al quarto grado, o di affinità fino al secondo grado, di un membro della Commissione,
- interessi connessi a ricorsi contro l'Amministrazione;
- processi di natura amministrativa o penale pendenti;
- rapporti di dipendenza e/o collaborazione professionale, continuativa o temporanea, con proprietari, progettisti, Enti, Aziende o comunque con soggetti interessati direttamente al progetto in esame.

Per i casi sopraccitati vale l'obbligo di dichiarazione preventiva alla Commissione del caso di astensione.

L'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione Edilizia deve pronunciarne la ricusazione facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il membro ricusato decade dalla carica.

Analoga sanzione colpisce il membro che partecipi senza avvertire dell'esistenza di cause di allontanamento che lo riguardino. In tal caso le deliberazioni devono essere annullate dal Presidente, appena conosciuto l'impedimento; ove sussistano elementi di reato il Presidente deve farne rapporto agli Organi competenti perché accertino eventuali responsabilità penali.

**Art. 42 - AMBITO DI VALUTAZIONE**

Compito principale della commissione è la valutazione della rispondenza alle norme vigenti ed agli indirizzi ed obiettivi dell'attività amministrativa delle opere proposte nel campo dell'edilizia e dell'urbanistica.

La commissione può inoltre esprimere il proprio parere sull'interpretazione, applicazione ed eventuale modifica delle norme tecniche vigenti.

La commissione può esprimere valutazioni riguardo l'applicazione di norme tecniche di tipo qualitativo.

La commissione esprime il proprio parere nel rispetto del principio generale dell'attività amministrativa di garantire a tutti i cittadini la migliore qualità della vita, attraverso la migliore qualità tecnico – funzionale degli edifici, delle infrastrutture e dell'organizzazione territoriale.

La Commissione ha facoltà di richiedere elaborati integrativi di sintesi o di dettaglio per la miglior comprensione e conoscenza dell'opera oggetto di esame.

Il parere della Commissione non è vincolante.

**CAPO III - FUNZIONAMENTO****Art. 43 - MODALITA' DI CONVOCAZIONE**

La Commissione si riunisce ogni qual volta il Responsabile del Servizio, lo ritenga necessario, anche al fine di rispettare i tempi dell'istruttoria così come fissati per legge.

La commissione può essere convocata su iniziativa del Sindaco o dell'Assessore all'Urbanistica per l'espressione di pareri non vincolanti sulla pianificazione generale e attuativa, e sull'interpretazione di norme.

La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di impedimento, dal suo Vice, tramite posta, fax o e-mail, da recapitare con almeno cinque giorni di anticipo sulla data di convocazione. In caso di urgenza è ammesso derogare da tale termine.

**Art. 44 – VALIDITA' DELLE SEDUTE E DELLE DECISIONI**

Le sedute della Commissione sono validamente costituite quando vi partecipa la maggioranza dei componenti.

I pareri sono resi a maggioranza dei voti, in caso di parità, vale quello del Presidente.

La Commissione ha facoltà di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di cui al presente Regolamento. Se necessario la Commissione può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

Per l'esame di pratiche di particolare importanza, e/o qualora si ritenga opportuno avvalersi di competenze specifiche, il presidente può chiedere l'intervento di persone in possesso di tali competenze, che partecipano ai lavori della commissione per quanto richiesto, senza diritto di voto.

Le decisioni assunte dal soggetto preposto, in difformità dal parere della Commissione, devono essere motivate e trascritte nel registro dei verbali delle sedute della Commissione stessa, che sarà tenuto a disposizione dei commissari.

Gli interessati (richiedenti e/o progettisti, ivi compresi i commissari) potranno presenziare, solo previo assenso del Presidente, alle sedute della Commissione, limitatamente alla illustrazione dei loro progetti, così da fornire eventuali chiarimenti o informazioni utili alla trattazione delle domande, ma non possono, in ogni caso, presenziare alla discussione ed alla votazione.

Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali sono sottoscritti da tutti i componenti presenti e dal Responsabile del Servizio. Gli allegati grafici e documentali esaminati devono essere vidimati dal Presidente.

#### **Art. 45 - RAPPORTO CON LE STRUTTURE ORGANIZZATIVE DEL COMUNE**

L'Amministrazione garantisce la presenza in Commissione dei funzionari, il cui apporto è ritenuto necessario nella trattazione delle domande, nonché la fornitura di atti, documenti, pareri utili all'espletamento dell'incarico dei commissari e questi, a loro volta, garantiscono all'Amministrazione la massima collaborazione, finalizzata a snellire e sburocratizzare, nei limiti consentiti, l'attività della Commissione, garantendo il rispetto della vigente normativa di legge in materia di privacy e di segreto d'ufficio.

Ad ogni commissario, escluso chiunque sia dipendente dell'Amministrazione Comunale, viene riconosciuto un rimborso spese, possibile anche in forma di gettone di presenza, secondo quanto deliberato dalla Giunta Comunale.

### **TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **Capo I – Ambiente urbano**

#### **ART. 46 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO. DISCIPLINA DEL VERDE**

Tutti gli spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico devono essere pavimentati in maniera tale da garantire idonee condizioni di accessibilità e di transito ai pedoni.

Le pavimentazioni stesse devono essere disposte in maniera tale da garantire un normale deflusso delle acque meteoriche verso le reti di scarico.

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di marciapiedi, nonché di passaggi pedonali, realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

La installazione di insegne e cartelli pubblicitari su tali spazi, oltre che ad essere soggetta alle disposizioni dettate dal nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento, è soggetta ad apposita autorizzazione che verrà rilasciata in base alla specifica disciplina dettata dall'Amministrazione Comunale nel vigente Regolamento delle insegne e dei mezzi pubblicitari.

Oltre che alla disciplina della concessione di suolo pubblico, la installazione di chioschi, edicole ed altre strutture, anche a carattere temporaneo, è soggetta a esplicito provvedimento abilitativo, come precisato nel successivo art.80. Essa deve, inoltre, corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante secondo modalità che potranno essere determinate con apposito specifico Regolamento.

Le aree di verde pubblico e tutte le altre porzioni di spazi pubblici o di uso pubblico non soggette a pavimentazioni devono essere adeguatamente piantumate, secondo criteri e modalità stabiliti dalla Giunta Comunale mediante la approvazione di un Repertorio Comunale del Verde. In tale Repertorio verranno definite le essenze tipiche del giardino brianteo e le specie autoctone da privilegiare nella scelta delle piantumazioni, sulla base di una preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica nella quale si opera. Il Repertorio detterà anche eventuali distanze minime fra le varie specie e di queste dai confini, in relazione alle caratteristiche delle varie essenze.

#### **ART. 47 – STRADE PRIVATE, MARCIAPIEDI, PASSI CARRABILI**

E' ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico. La progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo della Autorità Comunale anche per quanto riguarda i materiali usati al fine di assicurarne la corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione. In particolare i proprietari delle strade private, sia singoli che in condominio, devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.

Le strade private di nuova costruzione devono avere le seguenti misure minime di larghezza:

- a) se a servizio di più residenze: larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50; se a fondo cieco, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- b) se a servizio di una sola unità abitativa: larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.

- c) se a servizio di insediamenti produttivi e commerciali: larghezza minima di m.4,00, nel caso di unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia, e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00; se a fondo cieco, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

I proprietari hanno l'obbligo di costruire e mantenere in stato soddisfacente a loro totale carico i marciapiedi su aree di loro proprietà che siano soggetti a pubblico passaggio.

I passi carrabili, quando non compresi nella concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato, sono soggetti ad autonoma autorizzazione, previo assenso dell'Ente proprietario della strada o dello spazio da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione.

Essi devono essere progettati e realizzati in maniera tale da assicurare le condizioni di massima visibilità e sicurezza nel momento della immissione nel traffico stradale. Inoltre quando siano chiusi da cancello o porta, la struttura di chiusura deve distare dalla strada almeno ml.5,00 oltre la larghezza del marciapiedi. Il passo carrabile deve avere una larghezza non inferiore a ml.4,50 e non superiore a ml.6,50, salvo casi di necessità che facciano emergere l'indispensabilità di misure superiori.

Le rampe devono essere realizzate in materiali antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. I cancelli e le porte di accesso devono essere automatizzati se danno sulla pubblica strada.

Nel rilascio della autorizzazione per i passi carrabili devono essere osservate le norme e le modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico veicolare che vi si deve svolgere.

Per quanto qui non disposto si applicano le norme del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento.

#### **ART. 48 – RECINZIONI E MANUTENZIONE DELLE AREE PRIVATE SCOPERTE**

Nelle zone edificate ed edificabili i giardini, i parchi e le aree scoperte private in genere dovranno essere recintate lungo il confine con strade o spazi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada, con un muro o cancellata di tipo ed altezza approvata dalla Autorità Comunale, salvo che si intenda creare uno spazio libero, pubblico o privato ma soggetto ad uso pubblico. In tal caso la pavimentazione e le rifiniture del sito dovranno essere concordate con l'Autorità Comunale ed essere uniformate a quelle dei confinanti spazi pubblici.

Dette aree, qualora siano visibili da spazi pubblici, dovranno essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

I locali accessori realizzabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere installati sul lato prospiciente strade o spazi pubblici.

Le aree esterne agli edifici devono essere correttamente sistemate prevedendo, nella progettazione esecutiva, gli accessi pedonali, quelli carrai, le pavimentazioni, le aree a verde.

Le aree a verde devono essere piantumate con specie arboree autoctone e sistemate secondo i caratteri tipici del giardino brianteo. Si applicano i criteri stabiliti nel Repertorio del verde approvato ai sensi del precedente art. 46.

Le opere di contenimento e di sostegno devono essere progettate e realizzate prevedendo muri in pietra a vista, o in terra armata, evitando rivestimenti.

Le recinzioni, i serramenti ed i portoni, i balconi, devono essere progettati e realizzati in legno o in metallo, con esclusione dell'alluminio anodizzato, salvo prescrizioni specifiche delle norme urbanistiche vigenti. I comignoli dei tetti dovranno essere rifiniti utilizzando materiali lapidei, o in laterizio, o lamiere in rame o intonaci al rustico. Le canne fumarie dovranno essere realizzate all'interno del sedime dell'edificio. Sugli edifici esistenti, ove necessario per rispetto di normative vigenti, è consentita l'applicazione di canne fumarie in facciata, purché armonizzate con l'estetica del fabbricato. Di norma vanno utilizzate canne rivestite in rame o in muratura, rifinite come la facciata. Eventuali altre caratteristiche dovranno essere concordate con l'Autorità Comunale. Gli abbaini e i lucernari sono ammessi soltanto per motivi di rispetto del rapporto aeroilluminante.

Le coperture dei tetti devono essere previste in tegole di laterizio. Solo in caso di giustificati e documentati motivi tecnici potrà essere autorizzato l'uso di materiali diversi.

Le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) Nelle zone edificate ed edificabili possono avere altezza massima di m.2,10, costituita per un massimo di cm.60 da muro, con sovrastante struttura metallica o lignea di altezza massima di m.1,50; alternativamente è ammessa la recinzione totalmente trasparente di altezza massima di m.2,10;
- b) Nelle zone agricole sono ammesse unicamente recinzioni prive di strutture murarie, in rete metallica con vegetazione di mascheramento, siepe, staccionata, di altezza massima di m.1,50.

Le recinzioni non devono in alcun modo ridurre o limitare l'uso pubblico esistente di sentieri, percorsi pedonali o carrabili, ecc.

## Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano

### ART. 49 – DECORO DEGLI EDIFICI E MANUTENZIONE DEI PROSPETTI

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, debbono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

In particolare, le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o che sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di predisporre, anche soltanto per ambiti territoriali di particolare rilievo, schede per fronti, facciate, allineamenti, ecc., mediante le quali definire le caratteristiche essenziali da rispettare al fine di garantire la soddisfazione delle esigenze di decoro.

E' vietata la tinteggiatura parziale dell'edificio, quando essa determini il deturpamento dell'aspetto dell'abitato, dell'ambiente urbano o del paesaggio.

Negli edifici appartenenti a più proprietari, le tinte delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà.

Le tubazioni telefoniche, elettriche, ed eventualmente quelle del gas non debbono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi che, nel rispetto delle norme di sicurezza previste per questi servizi a rete, siano tali da garantire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti e pertinenze in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per quando riguarda l'estetica, il decoro e l'igiene dell'abitato.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto o in parte da spazi pubblici o privati, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, l'Autorità Comunale ha facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

#### **ART. 50 – CAMPIONATURE**

E' facoltà delle Commissioni Edilizie di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure ai fini della tutela paesistica ed ambientale - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nel provvedimento di Autorizzazione o di Concessione.

E' facoltà della Giunta Comunale approvare un Repertorio Comunale dei colori, dei materiali, del verde, delle finiture, da applicarsi sia sugli edifici e spazi pubblici che su quelli privati, al fine di garantire le migliori condizioni di armonico assetto dell'edificato.

Una volta approvato il Repertorio di cui al comma precedente, esso va applicato nelle fattispecie previste dal presente Capo.

#### **ART. 51 – AGGETTI, SPORGENZE E INFISSI**

E' ammessa la costruzione di piani a sbalzo solo nel caso in cui la larghezza della strada su cui prospetta l'edificio o la distanza fra le fronti di fabbricati prospicienti sia superiore o uguale a ml.10,00.

Le sporgenze dovute a davanzali, inferriate, infissi, raccordi di fabbricati, decorazioni di vario genere, balconi, bow-windows, pensiline, gronde non possono sporgere dalla verticale innalzata sul filo stradale o di altra area pubblica se non nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- fino alla quota di m.0,80: nessuna sporgenza;
- nelle quote comprese fra m.0,80 e m.3,00: sporgenza massima m.0,05, elevabile a 0,10 su strada con marciapiedi;
- nelle quote comprese fra m.3,00 e m.4,00: sporgenza massima m.0,25, elevabile a 0,50 su strada con marciapiedi;
- oltre la quota di m.4,00: sporgenza massima m.1,20.

Per quanto riguarda insegne, insegne a bandiera, cartelloni pubblicitari, targhe luminose e similari, valgono le disposizioni dell'apposito Regolamento.

Quando non nuociano al pubblico transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, l'Autorità Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende di protezione solare aggettanti su spazi pubblici. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,10, misurata nel punto di minore altezza a completa estensione, e devono essere arretrati dal filo del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto dell'altezza di m.2,10 dal suolo.

Tutti gli infissi, siano essi finestre, porte, ribalte, cancelli od inferriate, non possono essere aperti verso l'esterno (se ubicati a quota inferiore a m.2,50) qualora prospettino su spazi pubblici o di uso pubblico, salvo motivate eccezioni dovute esclusivamente a ragioni di sicurezza (locali pubblici in genere). In quest'ultimo caso dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari per assicurare l'incolumità del transito veicolare e pedonale. Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati, oppure nelle soglie di apertura purché siano munite di inferriate a rete metallica con maglia fitta.

#### **ART. 52 – DECORO E ARREDO URBANO**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di bibite, fiori, giornali, etc) le serrande, le applicazioni di carattere commerciale

reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale etc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo ed essere autorizzati dall'Autorità Comunale.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

L'autorizzazione potrà essere rifiutata quando si tratti di edifici di interesse storico-artistico-ambientale e lo sarà per gli immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs.29.10.1999, n.490.

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od infissi pubblicitari deve esserne autorizzato dall'Autorità Comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, bacheche, vetrine di botteghe, cartelloni ed emblemi indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni, industrie ed attività artigianali è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione dell'Autorità Comunale, ai sensi del vigente Regolamento per l'apposizione delle insegne.

La installazione di cartelli o iscrizioni pubblicitarie lungo le strade, quando non siano poggiati a muri di fabbricati esistenti, deve rispettare un distacco di m.3,00 dal confine stradale.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da tecnici autorizzati da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché d'ogni particolare costruttivo, secondo la documentazione prevista nell'apposito Regolamento.

Dovrà essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambito architettonico o paesistico.

L'installazione dovrà permettere la massima facilità di pulizia e di manutenzione; in caso di riparazione o modifiche dei marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro spese e responsabilità la rimozione e la ricollocazione "in situ", con le modifiche resesi necessarie.

Ove non ottemperino, l'Autorità Comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio con spese in danno.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono a carico del Comune.

I proprietari degli immobili su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, l'Autorità Comunale ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. Tale soluzione é obbligatoria per gli edifici con più di quattro alloggi.

E' vietata la installazione di antenne televisive di qualsiasi genere su balconi e facciate fronteggianti con vie o spazi pubblici o visibili da essi.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le competenti Autorità.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse di carattere storico o ambientale anche di tipo antropico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e di altre Autorità eventualmente competenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, l'Autorità Comunale potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati, nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

### *Sezione I – Caratteristiche dei locali*

#### **ART. 53 – DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

Gli alloggi di nuova costruzione in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.25 per la prima persona e di mq.10 per ogni successiva persona.

I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.28 se dotato di un solo posto-letto e di mq.38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

#### **ART. 54 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE**

In conformità al D.M. 5.7.1975 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della Legge 5.8.1978, n.457, nonché della disciplina regionale negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora

abituale di persone - debbono avere tipologia, dotazione di spazi e requisiti minimi dimensionali conformi a quanto disposto dagli articoli dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Sono ammessi locali di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Quando vi sia un angolo cottura all'interno di altro ambiente deve essere installato un idoneo sistema di estrazione delle esalazioni, atto ad impedirne la diffusione nell'abitazione.

Per l'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione si rinvia a quanto stabilito nel capitolo 4 del Titolo III del Regolamento locale di Igiene.

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano interrato o seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 50 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con tecniche e materiali idonei. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml. 2,70.

I piani terreni adibiti ad officine meccaniche, laboratori che non comportino cause di rischio alla salute dei lavoratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico debbono avere altezza utile interna non inferiore a ml. 2,70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a box-garage o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile interna di ml. 2,10.

Per i piani risultanti, a sistemazione esterna ultimata, totalmente o parzialmente sotto il piano di campagna, sono consentiti gli usi previsti dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene e da norme specifiche.

Sono ammessi impalcati a mezza altezza negli ambienti abitativi all'interno di locali nel rispetto dei limiti di superficie e di altezza stabiliti dal capitolo 6 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del comma a, b, c, d, dell'art. 31 della Legge n. 457/78 è possibile mantenere l'altezza utile interna preesistente, anche se inferiore ai valori minimi indicati nel presente articolo, salvo differenti indicazioni negli strumenti urbanistici generale e/o esecutivi.

#### **ART. 55 – CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO**

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, e gabinetti ed i ripostigli.

Per i valori minimi di superficie, volumi, altezza, dotazione minima dei bagni e dei servizi igienici, si fa riferimento al Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

Nei laboratori, stabilimenti, locali pubblici, ecc. dovranno essere installati bagni separati per uomini e donne, nonché bagni speciali per i portatori di Handicap, nella misura e nella dimensione stabilita dalle norme vigenti per ciascuna tipologia di edificio.

#### **ART. 56 – ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI E SCALE**

La larghezza delle porte d'accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a ml 0,80.

Nel caso di edifici muniti di ascensore, quest'ultimo deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di ml 0,90 per 1,30 posta con l'apertura sul lato più corto;
- porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di ml 0,80;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a ml. 1,30.

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedono dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con non più di due piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

#### **ART. 57 – ACCESSO DEI MINORATI FISICI ALLE COSTRUZIONI**

Negli spazi, negli edifici e nei servizi ed attrezzature che vi sono obbligati ai sensi dell'art. 1 del DPR 27.4.1978, n.384 e successive modificazioni, per consentire l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, nonché agli alloggi, vanno realizzate rampe di accesso, scale, ascensori, accessi agli alloggi, nel rispetto delle prescrizioni recate, oltre che dal citato DPR, dalla L.9.1.1989, n.13, dal DM 14.6.1989, n.236, e dalla L.R. 20.2.1989, n.6.

#### **ART. 58 – AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

Tutti i locali degli alloggi debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso, che consentono di fruire d'illuminazione naturale diretta. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del DM 5.7.1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) cortili (laddove ammessi) regolamentari.

Per ciascun locale di abitazione, la superficie netta d'illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, salvo quanto stabilito dal punto 3.4.11 del capitolo 4 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno 0,80 mq. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I gabinetti ed i bagni che ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno debbono essere dotati di finestra o lucernario apribili di almeno 0,50 mq.. Laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono essere dotati di impianto di aspirazione meccanica delle esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondono nell'alloggio.

Nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per quanto altro non previsto valgono le disposizioni del richiamato D.M. 5.7.1975, e del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

#### **ART. 59 – EDIFICI RURALI**

Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della Legge 9.5.1975, n.153) e del personale che lo coadiuva o gli è assimilato ai sensi di legge così come descritto al Censimento nazionale dell'Agricoltura 1982; quelli destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli (sempre che non abbiano i caratteri di edifici industriali, quando non abbiano alcuna relazione con la conduzione del fondo).

Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali ecc.) dei non imprenditori agricoli ed attrezzature ricettive a rotazione d'uso (alberghi, pensioni e Camping ecc.) che si assimilano agli edifici abitativi urbani.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali dev'essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. L'Autorità Comunale può comunque imporre accorgimenti atti ad eliminare ogni causa d'umidità nel provvedimento di autorizzazione o di concessione.

Cortili, aie e giardini debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dev'essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0,60 ml.

Sono obbligatori canali di gronda e tubi pluviali, preferibilmente non in materiale plastico o in fibrocemento.

Per quanto riguarda i locali di abitazione ed i loro requisiti minimi, relativi alle dimensioni, all'altezza utile, alle condizioni di aerazione e di illuminazione valgono le medesime disposizioni di cui al precedente art.54, nonché quelle di cui al Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza inferiore a ml. 3,00, siano posti ad una distanza non inferiore a ml. 15 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate. Finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cementi e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc.12 per ogni capo di bestiame grosso e di mc.6 per capo di bestiame minuto, nonché buona illuminazione ed abbondante ventilazione con riscontro d'aria. Devono avere prese d'acqua con bocchette per il lavaggio.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati in appositi letamai realizzati secondo le norme vigenti.

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato.

Essi vanno comunque costruiti a valle di acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare almeno ml 50 da questi, dalle abitazioni, dalle pubbliche vie, mentre per i pozzi ad uso potabile la distanza minima, prevista dalla normativa vigente, deve essere di un minimo di 200 ml..

I cortili, le aie, gli orti e tutti gli spazi adiacenti agli edifici rurali devono essere provvisti di un idoneo sistema di scolo per evitare impaludamenti e l'inquinamento di pozzi e cisterne.

#### **Art. 60 – CORTILI E CAVEDI**

In tutto il territorio del Comune qualunque spazio privato su cui si aprono finestre utili agli effetti della illuminazione ed aerazione dei locali sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente R.E.

I cortili devono essere di area non inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che li circondano immaginando il confine con le altre proprietà, anche se non fabbricato, come se fosse fabbricato all'altezza di m.10.

I confini con spazi pubblici potranno essere considerati alti m.0,00.

In tutti i casi l'altezza delle pareti da conteggiarsi per il calcolo dei cortili sarà misurata a partire dal pavimento del cortile stesso.

Qualora uno spazio privato (quale intercapedine, distacco tra fabbricati, ecc.) non sia destinato ad illuminare alcun locale ad uso abitativo oppure quando sia destinato esclusivamente ad illuminare

gabinetti, locali cottura, vani di disimpegno, corridoi, scale, ecc., esso potrà avere una superficie minore di quella di cui al secondo comma del presente articolo, purché il lato minore non sia inferiore a ml.3,00 per costruzioni alte fino a ml.7,50, a ml.4,50 per costruzioni alte fino a ml.12,00, a ml.6,00 per costruzioni alte oltre i ml.12,00.

Sul suolo dei cortili potranno essere edificate opere minori quali box-garage, volumi tecnici, purché di altezza utile interna non superiore a ml.2,40.

### *Sezione II – Prescrizioni igienico-edilizie*

#### **ART. 61 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE**

In base ai contenuti della legislazione vigente - Leggi 10.5.1976, n.319, 24.12.1977, n.650, Circolari del Ministero LL.PP. 29.12.1976, n.85, e 30.12.1977, n.140, - le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie;

- a) acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b) acque nere: comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiute da imprese artigiane o commerciali;
- c) acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- d) acque inquinanti: sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

#### **ART. 62 – MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE**

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente. Esse devono essere condotte al suolo con tubi pluviali di adeguata sezione, al piede di ciascuno dei quali si deve predisporre pozzetto sifonato di ispezione.

Le acque meteoriche, eccetto quelle di prima pioggia dei piazzali, dovranno essere smaltite, quando possibile, sul suolo o strati superficiali del sottosuolo. Quando ciò non fosse possibile, dovranno essere convogliate alla pubblica fognatura.

I cortili e le aree non edificate dovranno essere sistemate in modo tale da non riversare le acque piovane che vi cadono contro edifici adiacenti o su suolo pubblico o dentro aree di altri proprietari.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma capace di resistere alle basse temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete debbono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e impianti di fogne perdenti nelle aree servite da fognatura individuate dall'Amministrazione Comunale. Nelle aree non servite da pubblica fognatura sono ammesse le modalità di scarico previste dalle norme in materia (D.Leg.vo 152/99).

Le acque luride provenienti da apparecchi idrosanitari e di uso domestico devono essere convogliate, con idonee tubazioni impermeabili capaci di resistere alle basse temperature, nella rete fognate comunale.

I tubi principali di scarico all'uscita dell'edificio devono essere muniti di bocca di ispezione con sifone intercettatore e un chiusino di ispezione dovrà essere predisposto anche ogni qualvolta le condutture suborizzontali cambiano direzione.

Nei locali interrati e seminterrati si devono tenere preferibilmente le tubazioni al di sopra del livello del pavimento, oppure in incassature facilmente ispezionabili.

Nella richiesta di concessione o di autorizzazione edilizia, nonché di autorizzazione alla lottizzazione delle aree a scopo edilizio (ove ammissibile), devono essere previsti sistemi di convogliamento dei liquami in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. (D.Leg.vo 152/99).

Non sono ammessi i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti "in loco".

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti, di cui al precedente articolo, vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dall'Autorità Comunale.

#### **ART. 63 – RIFORMIMENTO IDRICO**

Le unità immobiliari comprendenti i locali ove la permanenza delle persone è prolungata e non saltuaria, devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da acquedotto o pozzo privato.

L'utilizzo di un pozzo privato ad uso potabile dovrà essere preceduto da tutto quanto previsto dalla normativa vigente in materia di autorizzazione alla captazione, alla derivazione, alla certificazione, etc..

Senza tale approvvigionamento e senza un adeguato impianto di distribuzione idrica nessun alloggio o edificio può essere agibile o abitabile.

#### **ART. 64 – DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI SOLIDI**

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito od apposito recipiente, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, ubicato in prossimità del fabbricato ed allo stesso livello della strada per contenere i rifiuti solidi urbani.

Inoltre devono essere predisposte apposite nicchie, opportunamente chiuse, per l'alloggiamento dei contatori relativi alle reti tecnologiche.

#### **ART. 65 – IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI**

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione (vedi art. 216 e 217 del R.D. 27.7.1934, n.1265, il T. U. delle Leggi sanitarie e il D.M. 5.9.1994 relativo all'elenco delle industrie insalubri), e iscritti alla prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico generale ad insediamenti produttivi industriali ed artigianali e devono, in ogni caso, essere tenuti lontano dalle abitazioni.

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti, possono permanere a condizione che, a seguito di verifica del Servizio competente dell'ASL, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non rechi nocumento alla salute degli abitanti. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe secondo la legislazione vigente, possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione che siano adottate tutte le speciali cautele riconosciute idonee dal Servizio competente dell'ASL per evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

#### **ART. 66 – SALUBRITÀ DEL TERRENO**

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito d'immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee e superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

*Sezione III – Sicurezza degli edifici*

**ART. 67 – NORME GENERALI DI SICUREZZA**

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale fissate dai DD.MM. 3.10.1978 e 9.1.1987, nonché dalla L.5.3.1990, n.46 e dal DPR 6.12.1991, n.447.

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti, secondo le disposizioni che interessano le singole tipologie, in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR 27.4.1955, n. 547 e del successivo DPR 26.5.1959, n. 689; nonché della legge 7.12.1984 n. 818 e dei successivi D.M. 8.3.1985 e 25.3.1985 e successive modificazioni, della Legge 26.7.1965 n.966 e del successivo D.I. 27.9.1965, n. 1973, e del DPR 13.5.1998, riguardante la sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico.

**ART. 68 – FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE**

I condotti di fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulita con mezzi meccanici.

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi, tutti gli impianti di riscaldamento, collettivi o singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o terrazza e finiti con riferimento alle canne fumarie proprie del paesaggio locale. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 ml da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, forni metallurgici, cucine o fornelli e simili, debbono essere realizzate in ogni loro parte con materiali resistenti al fuoco. I focolai, le stufe, le caldaie ecc. debbono essere poste sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Servizio competente dell'ASL idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

**ART. 69 – STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, l'Autorità Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione dell'intervento, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio con spese in danno.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

#### Capo IV – Realizzazione degli interventi

##### *Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere*

#### **ART. 70 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI**

Non è consentito procedere all'inizio dei lavori delle opere assentite con l'Autorizzazione o con la Concessione edilizia prima che siano state conseguite le Autorizzazioni previste da norme speciali, ovvero prima che siano stati assolti certi adempimenti quando essi siano prescritti da specifiche disposizioni di legge.

Per gli interventi da eseguire su immobili assoggettati a vincolo ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 29.10.1999, n.490, è necessaria la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Storici, Artistici e Monumentali.

Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco:

a) i progetti di nuovi impianti e costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui gli artt. 36 e 37 del DPR 27.4.1955, n.547; alle tabelle A e B del DPR 26.5.1959, n.689 ed all'elenco di cui al DM 16.2.1982, modificato con DM 27.5.1985, nonché all'elenco di cui al DM 2.3.1987;

b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché la modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate le attività pericolose elencate nel D.I. 27.9.1965, n.1973, in riferimento alla disposizione di cui all'art. 4 della Legge 25.7.1965, n.966;

c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda superiore ai 24 mt., o anche inferiori se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche, etc.) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);

d) i progetti di edifici civili aventi altezza di gronda inferiore a 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del secondo piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del Fuoco.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti, di cui al comma precedente, debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno – Direzione Generale dei Servizi Antincendio e della Protezione Civile – a norma dell'art. 28 della Legge 27.2.1941, n.1570 confermato con Legge 13.5.1961, n.469, e del D.M. 8.3.1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando Provinciale del Vigili del Fuoco e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o del nulla-osta provvisorio) per l'esercizio dell'attività, va prodotta – ai sensi della Legge 7.12.1984, n.818 – la certificazione (rilasciata da un ente, laboratorio o da professionisti abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del D.M. 8.3.1985.

Vanno inoltre assolti gli obblighi stabiliti dalla L.9.1.1991, n.10, per il contenimento dei consumi energetici per usi termini negli edifici.

Nei casi previsti dal presente articolo il tempo necessario per il solo deposito degli atti, quando questo solo adempimento sia richiesto, non sospende i termini di decorrenza della validità del provvedimento di Autorizzazione o di Concessione edilizia.

Quando invece si tratta di un'autorizzazione o di un nulla-osta, la decorrenza di detti termini resta sospesa per il periodo intercorso tra la presentazione della relativa istanza e documentazione ed il conseguimento del provvedimento in termini positivi.

L'esecuzione dei lavori in assenza delle autorizzazioni speciali o degli adempimenti di cui al presente articolo equivale ad esecuzione di opere abusive e soggiace alle sanzioni previste per tali tipi di abusi.

#### **ART. 71 – INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI**

Prima di iniziare i lavori assentiti, il concessionario dovrà:

a) depositare in cantiere il provvedimento di Autorizzazione o di Concessione, oppure copia della denuncia di inizio di attività, con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;

b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;

c) depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;

d) comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.

E' fatto obbligo comunicare all'Autorità Comunale, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato di abitabilità o agibilità.

Nel caso di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il concessionario dovrà darne avviso, entro le successive 48 ore, all'Autorità Comunale che disporrà i provvedimenti necessari ad assicurare,

durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare dell'Autorizzazione o della Concessione.

E' riconosciuta all'Autorità Comunale la facoltà di limitare o interdire la esecuzione di qualsiasi lavoro, anche in zone delimitate del territorio comunale, in corrispondenza di particolari periodi dell'anno (festività, ferragosto, ecc.), allo scopo di evitare disagi alla cittadinanza. Tale facoltà deve essere esercitata mediante adozione di apposita e motivata ordinanza, notificata anche mediante affissione pubblica.

Il periodo della interruzione di cui al comma precedente non viene computato ai fini della decorrenza dei termini di cui al precedente art.29.

Le opere assentite devono essere eseguite nella loro integrità e conformità al progetto approvato, comprensive delle rifiniture esterne dell'edificio e delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali.

L'Autorità Comunale ha facoltà, sentita la Commissione per i Beni Ambientali, di disporre la esecuzione delle opere di rifinitura esterna con spese in danno, onde garantire il decoro e l'estetica cittadina.

#### **ART. 72 – VERIFICA DEL PERIMETRO E RICHIESTA DEI PUNTI FISSI**

Prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto il sopralluogo del tecnico comunale per la fissazione degli allineamenti e dei punti fissi con i capisaldi altimetrici necessari per le nuove costruzioni. Il sopralluogo deve essere effettuato entro 15 giorni dalla richiesta e del suo esito deve essere redatto apposito verbale, in duplice copia, sottoscritto anche dalla parte privata per presa d'atto.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica – laddove esistente – nel punto stabilito per l'allaccio.

Per la consegna dei punti fissi il titolare della concessione, o chi per esso, deve fornire il personale e gli attrezzi necessari e provvedere a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate degli incaricati del Comune ed accollarsi le spese conseguenti.

Se risultassero in luogo difformità tra le misure dichiarate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno, la concessione sarà subito annullata dall'Autorità Comunale.

#### **ART. 73 – DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ**

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a restauro e risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza il certificato di abitabilità o di agibilità prevista dall'art. 221 del R.D. 27.7.1934, n.1265, come disciplinato ora dall'art. 4 del DPR 22.4.1994, n.425, salvo che l'Autorizzazione o la

Concessione rilasciata per gli interventi edilizi non escluda espressamente l'esigenza del nuovo certificato.

Il certificato di abitabilità deve essere richiesto per iscritto e su carta legale dal proprietario o dal concessionario il quale denuncia l'ultimazione dei lavori.

Alla domanda debbono essere allegati i seguenti documenti:

- a) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali e della ASL;
- b) certificati di collaudo così come prescritti dalle Leggi 5.11.1971, n. 1086, e 7.12.1984, n.818, a seconda dei singoli edifici, ove dovuti;
- d) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove richiesto, ai sensi della L.5.3.1990, n.46 e del DPR 6.12.1991, n.447;
- e) dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- f) dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione della avvenuta presentazione.

L'Autorità Comunale fisserà il giorno e l'ora della visita entro i trenta giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al richiedente, al concessionario, al Direttore ed all'Assuntore dei lavori che hanno diritto ad intervenire o a farsi rappresentare.

Constata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento e nelle leggi sanitarie, l'Autorità Comunale rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità entro 30 giorni dalla data della domanda.

Per quant'altro si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 22.4.1994, n.425.

#### *Sezione II – Sicurezza dei cantieri*

#### **ART. 74 – FORMAZIONE DEI CANTIERI**

L'area in cui si svolgono i lavori assentiti, specie se prospicienti spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione dev'essere autorizzata dall'Autorità Comunale, previa apposita domanda.

La domanda deve essere corredata da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione e delle sue caratteristiche, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento; nonché del suolo pubblico che s'intende recintare, l'altezza della recinzione (non inferiore a ml 3,00) ed il periodo massimo di validità dell'autorizzazione richiesta.

I serramenti d'accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

Lungo gli spazi pubblici o gravati d'uso pubblico, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali. Le recinzioni debbono essere munite di lanterne a vetri colorati, collocate in ogni angolo, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario di pubblica illuminazione.

L'Autorità Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) estremi della autorizzazione o concessione edilizia, ovvero della denuncia di inizio di attività;
- b) cognome e nome del proprietario committente, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile di cantiere, della data dell'avvenuto deposito, laddove d'obbligo, presso il Genio Civile del progetto e dei calcoli strutturali e dell'eventuale collaudatore delle opere.

Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse per diritti comunali.

#### **ART. 75 – RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento, ripristinando nel contempo le condizioni originarie dei luoghi, con particolare attenzione agli spazi pubblici.

In caso d'inadempienza l'Autorità Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio con spese in danno e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### **ART. 76 – DISCIPLINA GENERALE DEI CANTIERI**

I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concerne la dotazione minima di servizi prescritta dalle norme vigenti.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura debbono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali.

Ove ciò non sia possibile:

- l'impianto idrico dev'essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Servizio competente dell'ASL;
- l'impianto di fognatura può essere sostituito da struttura mobile secondo le norme vigenti.

E' vietato usare acqua dei pubblici canali o divergerne o impedirne il corso senza preventiva e formale autorizzazione dell'Autorità Comunale o dell'Ente proprietario.

Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza delle persone, ed i servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla osta del Servizio competente dell'ASL.

In caso di violazione delle precedenti disposizioni, l'Autorità Comunale può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

#### **ART. 77 – PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI**

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, secondo le vigenti disposizioni.

Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o integrità delle cose l'Autorità Comunale ingiungerà al proprietario di prendere immediati provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifica le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito: in tal caso le opere necessarie per rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva autorizzazione o concessione.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di autorizzazione o di concessione.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Autorità Comunale, l'ingiunzione deve fondarsi su di una relazione dettagliata del Tecnico Comunale, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

#### **ART. 78 – RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE**

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

L'Autorità Comunale, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

*Sezione III – Conduzione dei lavori*

**ART. 79 – DEMOLIZIONI, SCAVI, MATERIALI DI RISULTA**

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade e l'incolumità di persone e cose.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dall'alto delle coperture. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Una volta a terra, debbono essere ammassati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.

E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati rifiuti civili o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a proprie spese.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica indicata dall'Autorità comunale sistemandoli in maniera tale da evitare la formazione di cavità o ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, etc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

**ART. 80 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Autorità Comunale.

Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la

richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e per quanto tempo e le opere che si vogliono eseguire.

L'Autorità Comunale, fatta salva l'applicazione delle tasse – ove dovute –, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico occupato, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

La riconsegna dell'area all'Autorità Comunale avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

L'eventuale risistemazione dell'area può essere eseguita dall'Autorità Comunale con spese in danno.

L'Autorità Comunale, sentite la Commissione Beni Ambientali e su conforme deliberazione della Giunta Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per costruzioni, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro ed igiene, purché l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Negli spazi pubblici adiacenti a fabbricati privati possono essere create intercapedini e collocate griglie di aerazione, utili per fornire aerazione alle intercapedini, a locali interrati o seminterrati, nonché accesso di manovra e di lavoro a condutture, canalizzazioni, reti di servizio. E' ammessa anche la installazione di pese pubbliche. Esse tuttavia richiedono autorizzazione comunale e devono essere progettate ed installate in maniera tale da non creare alcun ostacolo alla libera fruizione dello spazio pubblico, salvo che nei momenti eccezionali di utilizzazione.

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione posta in essere nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente, con le modalità e le prescrizioni da seguire sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o riparare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

L'Autorità Comunale potrà, sentita la Commissione Beni Ambientali, su conforme deliberazione dell'Organo Comunale competente, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporti o con servizi di meccanizzazione di percorsi pedonali, con

canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche, etc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate dal presente Regolamento Edilizio.

Il Concessionario dovrà provvedere a realizzare tutti i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone e alle cose, e affinché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

#### **ART. 81 – RINVENIMENTI E SCOPERTE**

Chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico, storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 87 del D.Lgs.29.10.1999, n.490. Il concessionario, il direttore e l'esecutore delle opere sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente all'Autorità Comunale il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate provvedendo alla loro temporanea salvaguardia.

Analoga segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

Gli stessi soggetti sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che l'Autorità Comunale ritenesse opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

### **TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **ART. 82 – ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio nei vecchi edifici debbono essere introdotte le migliorie che risulteranno indispensabili per l'abitabilità degli alloggi secondo il giudizio del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale, con riferimento alla dotazione dei servizi igienici.

In particolare, tali migliorie comprenderanno almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili (se non costituenti elemento architettonico originario dell'immobile) o comunque esterni alle abitazione e la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Autorità Comunale potrà, per motivi di pubblico interesse, sentita, se del caso, la Commissione Beni Ambientali, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti in materia.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere

prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

#### **ART. 83 – FACOLTÀ DI DEROGA**

Nei limiti e con le modalità prescritte dall'art. 16 della Legge 6.8.1967, n.765, e dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n.1357, è riconosciuta la facoltà di deroga alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, del vigente Piano Regolatore Generale per impianti ed edifici pubblici e d'interesse pubblico.

E' anche consentita la deroga di cui al RDL 8.11.1938, n.1908, relativamente agli edifici destinati ad uso alberghiero.

#### **ART. 84 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale.

Esso entra in vigore a decorrere dalla data di pubblicazione, per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.

Della intervenuta approvazione ed entrata in vigore viene data notizia al pubblico anche mediante pubblicazione all'Albo Pretorio della stessa delibera di approvazione.

Esso ha efficacia per tutte le costruzioni e manufatti la cui Autorizzazione o Concessione venga rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Tutte le opere assentite a norma di disposizioni precedenti, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi. Le relative Autorizzazioni o Concessioni decadono con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, ove sussista contrasto tra le opere assentite e le disposizioni del presente Regolamento Edilizio. In tal caso è necessario, per l'esecuzione delle opere, un nuovo provvedimento abilitativo.

Tale disposizione non si applica nel caso in cui i lavori siano regolarmente iniziati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio, s'intendono abrogati.

## ALLEGATO

**Tabella illustrativa delle tipologie di  
interventi e dei titoli abilitativi necessari per  
la loro esecuzione in base al R.E.  
Didascalia sigle**

<b>N.T. = NESSUN TITOLO O COMUNICAZIONE</b>
---

<b>D.I.A. = DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'</b>
---

<b>A.E. = AUTORIZZAZIONE EDILIZIA</b>
---------------------------------------

<b>A.P. = AUTORIZZAZIONE PAESISTICA</b>
---

<b>C.E. = CONCESSIONE EDILIZIA</b>
------------------------------------

Resta inteso che in tutti i casi nei quali è indicato come titolo necessario la D.I.A. rimane salva la facoltà del cittadino di optare per la richiesta della autorizzazione edilizia. Rimane anche salva la facoltà di utilizzare l'istituto della denuncia di inizio di attività anche negli altri casi ai sensi della L.R.22/99.

Per gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi del Titolo I del D.Lgs.29.10.1999, n.490, rimane l'obbligo della richiesta del nulla osta della competente Soprintendenza.

La elencazione che segue non ha carattere esaustivo delle fattispecie ipotizzabili per ciascuna qualificazione.

	INTERVENTI	TITOLI NECESSARI
	<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	
<b>1</b>	Rifacimento e sostituzione con altri identici per tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali, cornicioni, scossaline, serramenti, ringhiere, intonaci e manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, tinteggiature	<b>N.T.</b>
<b>2</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti	<b>N.T.</b>
<b>3</b>	Integrazione, sostituzione, riparazione e/o modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, di riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas, telefonico) che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi	<b>N.T.</b>
<b>4</b>	Installazione di recinzione con rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni	<b>N.T.</b>
<b>5</b>	Installazione di griglie di aerazione alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza	<b>N.T.</b>
<b>6</b>	Installazione di antenne di piccole dimensioni a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici	<b>N.T.</b>
<b>7</b>	Sostituzione di canne fumarie di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti	<b>N.T.</b>
<b>8</b>	Realizzazione a raso di griglie e botole di accesso ai locali interrati, prive di interferenze con spazi pubblici	<b>N.T.</b>
<b>9</b>	Apertura e/o chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare, senza che ne derivi frazionamento in più unità	<b>N.T.</b>
<b>10</b>	Realizzazione di arredi fissi e di piccole opere murarie, con creazione di nicchie, muretti di arredo all'interno delle singole unità immobiliari	<b>N.T.</b>
<b>11</b>	Realizzazione e/o adeguamento di condotte fognarie ed impianti di depurazione completamente interrati di pertinenza di singoli fabbricati	<b>N.T.</b>
<b>12</b>	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, in assenza della normativa regionale	<b>N.T.</b>

<b>13</b>	Installazione, all'interno degli ambienti, di strutture metalliche autoportanti di stoccaggio di merci organizzate anche su più livelli	<b>N.T.</b>
<b>14</b>	Riparazione o sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, conservando caratteristiche, di sagoma, materiali e colore, come preesistenti	<b>N.T.</b>
<b>15</b>	Installazione su balconi, terrazzi e cortili, di fioriere ornamentali	<b>N.T.</b>
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>		
<b>16</b>	Rifacimento e/o sostituzione anche totale di elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori, dei materiali, e dell'aspetto generale delle superfici dei prospetti	<b>A.E. – A.P.</b>
<b>17</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), senza alcuna variazione planovolumetrica e dei prospetti	<b>D.I.A.</b>
<b>18</b>	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti, di tramezzature o muri divisorii tra una o più unità immobiliari, anche con fusione in unica unità	<b>D.I.A.</b>
<b>19</b>	Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari	<b>A.E. – A.P.</b>
<b>20</b>	Realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari all'interno di volumi esistenti	<b>D.I.A.</b>
<b>21</b>	Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, senza modifica dell'aspetto esteriore degli edifici	<b>D.I.A.</b>
<b>22</b>	Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie, con modifica dell'aspetto esteriore degli edifici	<b>A.E. – A.P.</b>
<b>23</b>	Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali interrati nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>A.E.</b>

<b>24</b>	Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali, interrati o non, nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	A.E. – A.P.
<b>25</b>	Realizzazione e/o modifica di recinzioni, muri di cinta, cancellate, passi carrai	A.E. – A.P.
<b>26</b>	Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	D.I.A.
<b>27</b>	Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	A.E. – A.P.
<b>28</b>	Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova superficie utile	D.I.A.
<b>29</b>	Realizzazione di tettoia aggettante esterna, nonché di pergolati e gazebo totalmente aperti e senza copertura	A.E. – A.P.
<b>30</b>	Realizzazione di spazi pertinenziali di parcheggio pavimentato anche con copertura di tettoia aperta	A.E. – A.P.
<b>31</b>	Realizzazione e/o modifica di vetrinette espositive sui fronti esterni dei fabbricati	A.E. – A.P.
<b>32</b>	Riparazione, sostituzione, ripristino di muri di contenimento nel medesimo sito, con le identiche dimensioni preesistenti e con l'uso degli stessi materiali	D.I.A.
<b>33</b>	Sostituzione, costruzione e ricostruzione di muri di contenimento, anche con modifiche del sito, delle dimensioni e dei materiali	A.E. – A.P.
<b>34</b>	Realizzazione di intercapedini di isolamento, di larghezza massima di m.0,80, non emergenti dal livello del terreno	D.I.A.
<b>35</b>	Realizzazione e/o modifica di vespai di isolamento, nonché sottomurazioni e sottofondazioni	D.I.A.
<b>36</b>	Creazione di soppalchi interni non comportanti la formazione di nuovi ambienti autonomi, salvo che per i servizi igienici	D.I.A.
<b>37</b>	Realizzazione marciapiede su suolo privato circostante il fabbricato al fine di isolamento	D.I.A.
<b>38</b>	Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza di fabbricati, quali campi di calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie a raso, aree attrezzate per il gioco dei bambini,	A.E. – A.P.

	senza tribune, spogliatoi e copertura, con semplice recinzione	
<b>39</b>	Sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, con modifica delle caratteristiche, di sagoma, materiali e colore	<b>A.E. – A.P.</b>
<b>40</b>	Installazione di antenne paraboliche al servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici	<b>A.E. – A.P.</b>
<b>41</b>	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della autorizzazione, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>D.I.A.</b>
<b>42</b>	Cambio di destinazione d'uso con opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della autorizzazione, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>A.E. – A.P.</b>
<b>43</b>	Interventi finalizzati a demolire e rimuovere, anche in parte, fabbricati legittimamente preesistenti	<b>A.E. – A.P.</b>
<b>44</b>	Installazione di insegne, apparecchi pubblicitari, tabelle	<b>A.E. – A.P.</b>
<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>		
<b>45</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), con variazione planovolumetrica, delle quote di impostazione dei solai e dei prospetti	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>46</b>	Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie e delle superfici lorde preesistenti, anche con modifica dell'area di sedime	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>47</b>	Incremento delle superfici utili e degli ambienti all'interno della volumetria esistente	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>48</b>	Interventi comportanti frazionamento di unità immobiliari ed aumento del loro numero	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>49</b>	Cambio di destinazione d'uso con o senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della concessione, con o senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>C.E. – A.P.</b>

<b>50</b>	Interventi comportanti la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle rispettive dimensioni	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>51</b>	Interventi che comportino la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria di ambienti e strutture non computati originariamente come volume, a qualsiasi piano del fabbricato	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>		
<b>52</b>	Realizzazione di nuove costruzioni autonome, a qualsiasi uso siano destinate	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>53</b>	Realizzazione di garage interrati o fuori terra per la misura che supera i limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, in deroga alle norme di piano, con o senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>54</b>	Ampliamenti di fabbricati esistenti, sia in superficie che in altezza, al fine di conseguire nuova superficie utile o accessoria e nuovo volume	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>55</b>	Realizzazione di nuove strade pubbliche o private	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>56</b>	Realizzazione di spazi di parcheggio scoperto o garage che non siano legati da un rapporto di pertinenzialità con un edificio	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>57</b>	Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>58</b>	Installazione di nuovi chioschi o altre strutture ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>59</b>	Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza o non di fabbricati, quali campi di calcio e calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie coperte, aree attrezzate per il gioco dei bambini, comportanti la realizzazione di strutture fuori terra, quali spogliatoi, coperture, locali vari	<b>C.E. – A.P.</b>
<b>60</b>	Installazione di serre permanenti ad uso commerciale o produttivo	<b>C.E. – A.P.</b>

# COMUNE DI OLGiate MOLGORA

Provincia di Lecco

## Allegato Energetico al Regolamento Edilizio

Febbraio 2014

(modificato a seguito nota ASL del 24.04.2014)

modifiche evidenziate in rosso



Comune di Olgiate Molgora

RIFERIMENTI NORMATIVI -----ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

CAMPO DI APPLICAZIONE ----- 7

CATEGORIA A - EDILIZIA DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE DI EDIFICI ESISTENTI AVENTI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI E COINVOLGENTI IL 100% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE. ----- 8

CATEGORIA B - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE SU UNA SUPERFICIE DISPERDENTE MAGGIORE DEL 25% (NON RICADENTI NELLA CATEGORIA A) O PER AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SUPERIORI AL 20% DEL VOLUME ESISTENTE. ----- 10

CATEGORIA C - INTERVENTI MINORI SULL'EDILIZIA ESISTENTE. ----- 12

CATEGORIA D - INTERVENTI DI NUOVA INSTALLAZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTO TERMICO. 13

## Riferimenti normativi

I riferimenti normativi più recenti in materia di efficienza energetica in edilizia che coinvolgono direttamente il Comune sono:

### Normativa PTCP Provinciale

**Norme di Attuazione (NdA) – PTCP**, approvate con Delibera di C.P. n.7 del 24/03/2009.

Titolo IX – comma 66 – **Disposizioni comunali per l'incentivazione del risparmio energetico e dell'edilizia sostenibile.**

- I Comuni sono tenuti, nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione e regolamentazione, a valutare la sostenibilità delle proprie previsioni prevedendo, per i nuovi insediamenti ovvero per le demolizioni con ricostruzione, l'integrazione tra il sito e gli involucri edilizi, con la finalità di recuperare in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione ecc.).
- I Comuni sono altresì tenuti a valutare la sostenibilità delle proprie previsioni prevedendo criteri tecnico-costruttivi, tipologici e impiantistici idonei a facilitare e valorizzare il risparmio energetico e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e in stretto rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante.
- Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento degli edifici esistenti, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia, i Comuni possono applicare incentivi di carattere edilizio-urbanistico mediante la previsione, negli strumenti urbanistici, di un criterio di assegnazione del volume edificabile proporzionale al livello di efficienza energetica dell'edificio derivante dalla classificazione di cui all'art.12 della DGR 5773/2007. Tale assegnazione sarà calcolata al netto delle murature, compatibilmente con i caratteri storici e architettonici degli edifici e dei luoghi, nel rispetto degli standard di legge.
- Ai fini del monitoraggio degli interventi inerenti la salvaguardia delle risorse energetiche, i Comuni sono tenuti a mantenere una banca dati, relativa ai suddetti interventi, che integri il catasto regionale delle certificazioni energetiche degli edifici di cui all'art.15 della DGR 5773/2007. Tale banca dati dovrà altresì facilitare il continuo aggiornamento del bilancio energetico complessivo relativo al parco edilizio e fornire indicazioni sull'efficacia delle azioni intraprese.

Le NTA forniscono indicazione dei requisiti necessari al fine di garantire il raggiungimento di obiettivi di efficienza energetica e ottimizzazione dei consumi attraverso la valutazione di soluzioni quali:

- Ombreggiamento e/o altri ostacoli che possano ridurre l'efficienza degli impianti di fonti rinnovabili;

- Sfruttamento dell'illuminazione naturale e degli apporti solari nel periodo invernale e, compatibilmente, limitazione mediante schermature dell'apporto termico naturale nel periodo estivo;
- Sfruttamento delle prevalenze dei venti per strategie di ventilazione e raffrescamento naturale;
- Riduzione dell'effetto "isola di calore" attraverso specifiche progettazioni del verde;
- Predilezione per soluzioni che prevedano l'utilizzo del teleriscaldamento;
- Produzione di energia da fonti rinnovabili, per le aree di nuova progettazione e per le esistenti, compatibilmente con le caratteristiche del sito;
- Introduzione di criteri di efficienza energetica nel campo dell'illuminazione esterna.

### Legge Regionale

- a) **LR n°4 del 13 marzo 2012** – Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizie. *Disposizioni per la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione incentivata delle aree urbane, anche al fine di contenere il consumo di suolo e di energia da fonti fossili ai sensi dell'articolo 11 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n.28.*
- b) **LR n° 3 del 21 febbraio 2011** - Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative – Collegato ordinamentale 2011 (Inizia a recepire EPBD 2010, vedi in seguito)  
*Tale legge regionale, oltre a ribadire obiettivi generali di risparmio energetico e di pratica professionale nel ciclo di vita dell'impiantistica, in particolare estende l'obbligo dei sistemi per la termoregolazione degli ambienti e la contabilizzazione autonoma del calore a tutti gli impianti di riscaldamento al servizio di più unità immobiliari, anche seggì esistenti, a far data dal 1° agosto 2012, per le caldaie di maggiore potenza e vetustà, e dall'inizio di ciascuna stagione termica dei due anni successivi alla scadenza del 1° agosto 2012, per le caldaie di potenza e vetustà progressivamente inferiore.*
- c) **DGR 8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i.**  
*Tale Delibera Regionale individua i requisiti minimi di edificio ed impianto di nuova progettazione e definisce la scala di classificazione energetica di edifici per le varie destinazioni d'uso.*
- d) **LR n.39 del 21 dicembre 2004** - Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti»

## Normativa Nazionale

- e) **Decreto Legislativo n. 28 del 03 marzo 2011** recante attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE E 2003/30/CE.

*Tale Decreto in particolare impone per edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazione rilevante delle percentuali di copertura dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento mediante fonti rinnovabili, con tre step temporali al 2012 (20%), al 2014 (35%) ed al 2017 (50%). (NB Per gli edifici pubblici le percentuali sono incrementate del 10%). L'obbligo non si applica se gli edifici sono collegati a rete di teleriscaldamento. E' prevista una deroga se l'indice di prestazione energetica complessiva è inferiore del limite previsto dal riferimento normativo nazionale in vigore. Tale Decreto inoltre introduce l'obbligo dell'installazione di impianti a fonti rinnovabili che producano energia elettrica in funzione della superficie in pianta anche qui con tre step temporali 2012 (1 kWp ogni 80 mq), al 2015 (1 kWp ogni 65 mq) ed al 2017 (1 kWp ogni 50 mq).*

- f) **DPR 59/09 e DM 26/06/09** (modifica del D.Lgs. 192-05)

*Riferimento normativo nazionale in vigore in materia di risparmio energetico, ma superato dalla normativa regionale in materia.*

## Direttive Europee

- g) **Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio Ue 2010/31/Ue**

*Direttiva Epc - Prestazione energetica nell'edilizia Gli Stati membri adottano le misure necessarie affinché siano fissati requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici o le unità immobiliari al fine di raggiungere livelli ottimali in funzione dei costi. I livelli ottimali in funzione dei costi sono calcolati conformemente ad un quadro metodologico comparativo ancora da stabilire basato sul rapporto tra i costi delle misure di efficienza energetica rispetto ai benefici attesi durante il ciclo di vita economica dell'opera.*

*Ad ogni modo entro il 31 dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere "edifici a energia quasi zero", con obiettivi intermedi di miglioramento della prestazione energetica da fissare entro il 2015.*

### NOTA:

Da una ricerca ENEA – "Studio comparativo tra fabbisogni energetici netti, lato edificio, sia per la climatizzazione estiva che per quella invernale di edifici residenziali e del settore terziario situati in climi differenti" è possibile definire il peso % dei diversi fabbisogni rispetto al totale, facendo particolare riferimento al Nord Italia.

- Riscaldamento 59%
- Raffrescamento 18%
- Acqua Calda Sanitaria 22%

## Campo di applicazione

Il Comune, attraverso il Regolamento Edilizio, si propone di ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO<sub>2</sub> nel settore edilizio mettendo a punto specifiche azioni differenziate e riguardanti il parco edilizio esistente e le nuove costruzioni.

Il presente allegato energetico si applica a tutti gli edifici soggetti al rispetto di quanto previsto dalla norma regionale DGR 8745/2008 e s.m.i.

Le azioni previste e differenziate per categorie di edifici ed di interventi sono le seguenti:

**CATEGORIA A:** EDILIZIA DI NUOVA COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE DI EDIFICI ESISTENTI AVENTI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI E COINVOLGENTI IL 100% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti prestazionali in vigore a livello regionale.
2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.
3. Imposizione dell'installazione fonti rinnovabili di produzione di energia elettrica.

**CATEGORIA B:** INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE SU UNA SUPERFICIE DISPERDENTE MAGGIORE DEL 25% (NON RICADENTI NELLA CATEGORIA A) O PER AMPLIAMENTI VOLUMETRICI SUPERIORI AL 20% DEL VOLUME ESISTENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.
2. Imposizione della copertura dei fabbisogni termici mediante fonti rinnovabili.

**CATEGORIA C:** INTERVENTI MINORI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

1. Imposizione di una diminuzione dei limiti di trasmittanza in vigore a livello regionale.

**CATEGORIA D:** INTERVENTI DI NUOVA INSTALLAZIONE O RISTRUTTURAZIONE DI IMPIANTO TERMICO

1. Imposizione di livelli prestazionali relativi all'impianto termico migliorativi rispetto alla normativa regionale in materia.

Per le definizioni di cui sopra si rimanda alla DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i. a cui dovranno essere associate le definizioni di intervento previste dal Regolamento Edilizio Comunale in modo che sia chiaro che cosa si intenda per Nuova Costruzione, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione. Per tutto quanto non previsto nel presente Allegato Energetico continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento.

Per il calcolo del fabbisogno per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento si adottano le metodologie stabilite dal DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i..

## SCHEMA DI ALLEGATO ENERGETICO

**CATEGORIA A - Edilizia di nuova costruzione e interventi di demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni edilizie di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e coinvolgenti il 100% della superficie disperdente.**

Lo scenario si applica a:

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE e di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE e di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA coinvolgente il 100% della superficie disperdente e riferita ad edifici con superficie utile maggiore di 1000 metri quadri, la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente strumento fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

1. Imposizione di limiti prestazionali più bassi rispetto a quelli in vigore a livello regionale, secondo due formulazioni alternative<sup>1</sup>:
  - **EPH limite ridotto del 10%** rispetto ai valori limite imposti dalla normativa regionale;

o in alternativa:

- **CLASSE B** e classi energetiche superiori come definite dalla DGR 8745/2008 e s.m.i. fatti salvi i valori limite di EPH imposti dalla normativa regionale
2. Copertura dei fabbisogni da Fonti Energetiche Rinnovabili: prescrizioni di cui al D.lgs 3/3/2011 n. 28 - Allegato 3 (art. 11 c. 1)
    - a) Percentuale di copertura dei fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento
      - **35%** dal 01-01-2014
      - **50%** dal 01-01-2017
    - b) Obbligo di installazione di una potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco) obbligatoriamente sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze pari a:
      - **1 kWp ogni 65 mq** di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2014
      - **1 kWp ogni 50 mq** di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2017

L'obbligo di cui al punto 2.a non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento.

L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili. Nel caso di non ottemperanza del punto 2 è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio secondo la formula di cui al comma 8 dell'Allegato 3 del D.Lgs. 28/2011.

## **CATEGORIA B - Interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% (non ricadenti nella categoria A) o per ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente.**

Lo scenario si applica a:

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE su una superficie disperdente maggiore del 25% o per un volume maggiore del 20% del volume esistente la cui pratica edilizia viene presentata dall'entrata in vigore del presente Allegato Energetico fino all'entrata in vigore dei nuovi limiti nazionali dettati dalla direttiva EPBD 2010, qualora più restrittivi.

Oltre agli obblighi previsti dalla DGR 8745/2008, si prevede:

1. Valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento:

Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Strutture orizzontali opache		Chiusure trasparenti (comprehensive d'infissi)
	Coperture	Pavimenti	
< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 0,27 W/m <sup>2</sup> K	< 0,3 W/m <sup>2</sup> K	< 1,6 W/m <sup>2</sup> K

2. Requisiti sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili
  - a) Percentuale di copertura fabbisogni termici per riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento
    - 20% dal 01-01-2014
    - 25% dal 01-01-2017

L'obbligo di cui al punto 2 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Gli obblighi di cui al punto 2 non si applicano nel caso di edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali indicate al punto 2 sono ridotte del 50 per cento. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai punti precedenti deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'allegato B della DGR 8745/08 e s.m.i. e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

## CATEGORIA C - Interventi minori sull'edilizia esistente.

Lo scenario si applica a tutti gli interventi edilizi "minori" non ricadenti nella categoria B.

Si prevede:

1. Imposizione dei seguenti valori di trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata (autorimesse, sottotetti, cantine ecc.) limitatamente alla parte oggetto di intervento minore:

Pareti verticali opache (escluse porte d'ingresso)	Strutture orizzontali opache		Chiusure trasparenti (comprensive d'infissi)
	Coperture	Pavimenti	
$< 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$	$< 0,27 \text{ W/m}^2\text{K}$	$< 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$	$< 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

## **CATEGORIA D - Interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico.**

Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione dell'impianto termico si prevede:

1. Imposizione dei seguenti valori limite inferiori dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento, se e solo se l'intervento riguarda il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione o generazione del calore:

$$\epsilon = 77.5 + 3 * \log_{10} (P_n)$$

dove  $P_n$  è il rendimento termico utile nominale del generatore di calore,  
per  $P_n > 1000$  kW porre  $P_n$  uguale a 1000 kW

