



# Comune di Battuda

Provincia di Pavia

Cap. 27020 - Via Marcignago, 5

Indirizzo e-mail: [comunebattuda@tiscalinet.it](mailto:comunebattuda@tiscalinet.it)

Tel. 0382/926031 - Fax 0382/926033 - C.F. e P. IVA 00520510181

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Artt. 35 e 36 Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 - Art. 28 Legge Regionale 11.03.2005 n. 12

Adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 16 del 27/06/2008

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 30/09/2008

<b>Il Sindaco</b>	<b>Il Segretario Comunale</b>	<b>Il Responsabile del Procedimento</b>	<b>Il Progettista</b>
F.to Gaboardi Luigi Maurizio	F.to D.ssa Paola Xibilia	F.to Gaboardi Luigi Maurizio	F.to Arch. Vito Pasi

## INDICE

<b>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>6</b>
<b>TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE, FINALITA' E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO</b>	
<b>EDILIZIO</b>	<b>6</b>
Art. 1 - Norme introduttive .....	6
Art. 2 - Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento .....	7
Art. 3 - Deroghe .....	8
Art. 4 - Natura, contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio .....	9
Art. 5 - Ordine di esame delle istanze di ottenimento del Permesso di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività.....	10
Art. 6 - Soggetti legittimati alla presentazione delle istanze o denunce di attività edilizia. ....	11
Art. 7 - Modalità di presentazione delle istanze e documenti da allegare alle istanze o denunce di attività edilizie. ....	12
<b>TITOLO II - NORME PROCEDURALI</b>	<b>14</b>
Art. 8 - Articolazione e termine del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire .....	14
Art. 9 - Modalità di gestione delle fasi dei procedimenti amministrativi. ....	15
Art. 10 - Semplificazione dei procedimenti amministrativi.....	19
Art. 11 - Collaborazione tra privati e Comune.....	20
Art. 12 - Accesso ai documenti .....	21
Art. 13 - Vigilanza e sanzioni .....	22
<b>TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO</b>	
<b>CAPO I - La Commissione Edilizia</b>	
Art. 14 - Attribuzioni della Commissione Edilizia. ....	23
Art. 15 - Composizione della Commissione Edilizia, nomina e durata.....	24
Art. 16 - Funzionamento della Commissione Edilizia.....	25
Art. 17 - Incompatibilità.....	26
Art. 18 - Riservatezza delle sedute.....	27
<b>CAPO II – La commissione paesaggistica</b>	
Art. 19 - Attribuzioni e competenze.....	28
Art. 20 - Coposizione .....	29
Art. 21 - Nomina e durata .....	30
Art. 22 - Modalità di convocazione/sedute e decisioni.....	31
Art. 23 - Esame paesistico dei progetti .....	32
<b>TITOLO IV° - INTERVENTI EDILIZI E MODALITA' AUTORIZZATIVE</b>	<b>33</b>
Art. 24 - Interventi edilizi ed obblighi connessi.....	33
Art. 25 - Interventi di manutenzione ordinaria. ....	35
Art. 26 - Opere minori.....	37
Art. 27 - Interventi di manutenzione straordinaria.....	38
Art. 28 - Interventi relativi a pertinenze.....	40
Art. 29 - Interventi di adeguamento igienico. ....	41
Art. 30 - Interventi di consolidamento .....	42
Art. 31 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.....	43
Art. 32 - Interventi di ristrutturazione.....	46
Art. 33 - Interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione).....	47
Art. 34 - Interventi di demolizione.....	48
Art. 35 - Interventi di variazione della destinazione d'uso.....	49
Art. 36 - Intervento di ampliamento.....	51
Art. 37 - Interventi di nuova costruzione. ....	52

Art. 38 - Interventi per manufatti provvisori.....	53
Art. 39 - Depositi all'aperto .....	54
Art. 40 - Varianti in corso d'opera.....	55
Art. 41 - Interventi urgenti .....	56
Art. 42 - Autorizzazioni speciali .....	57
<b>TITOLO V - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA</b> .....	<b>58</b>
Art. 43 - Interventi soggetti a semplice comunicazione al Sindaco.....	58
Art. 44 - Interventi da eseguirsi mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.) .....	59
Art. 45 - Richieste di ottenimento del permesso di costruire.....	62
Art. 46 - Documentazione necessaria per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione.....	66
Art. 47 - Documentazione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 e 159 del D.Lgs n. 42/04.....	67
Art. 48 - Documentazione da presentare al Comune prima dell'inizio dei lavori di un intervento edilizio assentito con Permesso di Costruire.....	68
Art. 49 - Interventi soggetti a semplice autorizzazione. ....	69
<b>TITOLO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE ASSENTITE</b> .....	<b>70</b>
Art. 50 - Misure di sicurezza per l'esecuzione delle opere.....	70
Art. 51 - Prevenzione degli infortuni.....	71
Art. 52 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto.....	72
Art. 53 - Responsabilità degli esecutori di opere .....	73
Art. 54 - Formazione dei cantieri.....	74
Art. 55 - Impianti di cantiere.....	75
Art. 56 - Ribalte .....	76
Art. 57 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta.....	77
Art. 58 - Sgombero dei materiali, scarichi autorizzati.....	78
Art. 59 - Lavori nel pubblico sottosuolo .....	79
Art. 60 - Rinvenimenti e scoperte.....	80
Art. 61 - Richiesta e consegna dei punti fissi e dei caposaldi di riferimento - Verifica del perimetro delle costruzioni.....	81
Art. 62 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori.....	82
Art. 63 - Interruzione dei lavori .....	83
Art. 64 - Sostituzione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice dei lavori .....	84
Art. 65 - Vigilanza sui lavori.....	85
Art. 66 - Contestazione della infrazioni.....	86
Art. 67 - Sospensione dei lavori, modifica e demolizione delle opere.....	87
Art. 68 - Ultimazione dei lavori .....	88
Art. 69 - Agibilità.....	89
Art. 70 - Contravvenzioni.....	91
<b>PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA.....</b>	<b>92</b>
Art. 71 - Disciplina urbanistica .....	92
Art. 72 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	93
Art. 73 - Soggetti abilitati alle presentazioni di piani urbanistici .....	94
Art. 74 - Convenzioni dei piani attuativi.....	95
Art. 75 - Modalità di gestione dei piani attuativi.....	96
<b>PARTE TERZA - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA.....</b>	<b>97</b>
<b>TITOLO I - AMBIENTE URBANO</b> .....	<b>97</b>
Art. 76 - Spazi pubblici e di uso pubblico.....	97
Art. 77 - Spazi privati e/o comuni non edificati.....	101
Art. 78 - Inserimento ambientale delle costruzioni.....	103

Art. 79 - Decoro degli edifici.....	106
Art. 80 - Intonacatura e tinteggiatura dei fabbricati.....	107
Art. 81 - Manutenzione dei prospetti o decoro dei frontespizi nudi.....	108
Art. 82 - Pitture figurative sulle facciate.....	109
Art. 83 - Insegne.....	110
Art. 84 - Serramenti, tende, solai e simili.....	111
Art. 85 - Recinzioni.....	112
Art. 86 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole, cartelloni ed oggetti pubblicitari.....	113
Art. 87 - Elementi in aggetto (balconi ecc.).....	114
Art. 88 - Servitù pubbliche.....	115
Art. 89 - Sistemazioni delle aree scoperte.....	116
Art. 90 - Viabilità.....	117
Art. 91 - Passaggi pedonali e percorsi ciclabili.....	118
Art. 92 - Accessi e passi carrabili.....	119
Art. 93 - Antenne paraboliche.....	120
<b>TITOLO II° - NORME COSTRUTTIVE GENERALI</b> .....	<b>121</b>
Art. 94 - Caratteristiche dei terreni edilizi e fondazioni.....	121
Art. 95 - Camere d'aria - Intercapedini - Vespai.....	122
Art. 96 - Murature.....	123
Art. 97 - Solai, coperture e balconi.....	124
Art. 98 - Scale.....	125
Art. 99 - Zoccolatura e gronde.....	126
Art. 100 - Rifiniture interne e pavimenti.....	127
<b>TITOLO III° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI, CONFORT AMBIENTALE E FUNZIONALITA'</b>	
Art. 101 - Principi generali.....	128
Art. 102 - Estensione campo di applicazione.....	129
Art. 103 - Tipologia dei locali.....	130
Art. 104 - Indice di superfici ed altezze.....	131
Art. 105 - Illuminazione.....	132
Art. 106 - Ventilazione e aerazione.....	134
Art. 107 - Isolamento termico e qualità igrotermica.....	138
Art. 108 - Spessore dei muri esterne.....	139
Art. 109 - Requisiti acustici.....	140
Art. 110 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici.....	141
Art. 111 - Scarichi.....	142
Art. 112 - Dotazione dei servizi.....	144
Art. 113 - Rifiuti domestici.....	146
Art. 114 - Requisiti relativi alla fruibilità.....	148
Art. 115 - Requisiti relativi alla sicurezza.....	150
Art. 116 - Requisiti per particolari locali.....	152
Art. 117 - Locali sottotetto.....	155
Art. 118 - Norme per i fabbricati agricoli.....	156
Art. 119 - Edifici e locali per commercio e l'artigianato di servizio.....	158
Art. 120 - Edifici per attività produttive, depositi e magazzini.....	159
Art. 121 - Edifici alberghieri ed abitazioni collettive.....	161
Art. 122 - Edifici e locali per attività particolari o funzioni speciali.....	162
Art. 123 - Sicurezza degli edifici.....	163
<b>PARTE QUARTA - CONDUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>167</b>
Art. 124 - Disciplina generale dei cantieri.....	167

Art. 125 - Pulizia delle strade.....	168
Art. 126 - Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino .....	169
Art. 127 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico.....	170
Art. 128 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici .....	171
Art. 129 - Lavori nel pubblico sottosuolo .....	172
Art. 130 - Tutela dei manufatti di pubblici servizi.....	173
<b>PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI VARIE .....</b>	<b>174</b>
Art. 131 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	174
Art. 132 - Numero civico degli edifici.....	175
Art. 133 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti - Sanzioni.....	176
Art. 134 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.....	177
Art. 135 - Modifiche al presente Regolamento.....	178
Art. 136 - Abolizione del precedente regolamento.....	179

# **PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE, FINALITA' E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **Art. 1 - Norme introduttive**

Il presente regolamento si applica, a norma dell'art. 2, comma 4 e dell'art. 4 del T.U. sull'edilizia approvato dal Consiglio dei Ministri con D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 nonché ai sensi dell'art. 28 della legge regionale n. 12 del 16.03.2005, all'esercizio dell'attività edilizia da svolgersi nel territorio comunale, secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica e di governo del territorio adottati e/o approvati.

Il Regolamento recepisce quindi le disposizioni contenute nella Legge Regionale n.12 del 11 Marzo 2005, nel "Testo Unico per l'Edilizia" approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e quelle contenute nel D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

## **Art. 2 - Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento**

- 1) Il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale, che può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
- 2) Le sue modifiche sono, di norma, soggette alla procedura di cui all'art.29 L.R. n.12/05 e non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale.
- 3) Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento da parte dei competenti Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di Legge di natura giuridica sovraordinata, ovvero in relazione alle esigenze emerse in sede di concreta applicazione delle disposizioni.
- 4) Il presente regolamento, e le sue modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia dopo il decimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione di approvazione.

**Art. 3 - Deroghe**

1. Sono ammissibili deroghe alle norme del presente Regolamento nei casi e secondo le procedure nello stesso Regolamento stabiliti e specificati.



#### **Art. 4 - Natura, contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio**

Il Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano, insieme alle disposizioni degli strumenti urbanistici generali o attuativi, le attività edilizie sul suolo, nel soprasuolo e nel sottosuolo comunale e le modalità di esecuzione dei lavori edili, nonché le norme che regolano le fasi dei procedimenti amministrativi di approvazione degli interventi edilizi, quelle relative alle modalità per il conseguimento dell'agibilità, quelle riguardanti la manutenzione ed il decoro delle strutture edilizie e delle aree, quelle relative all'igiene edilizia, quelle attinenti la vigilanza, i controlli e le sanzioni di competenza degli organismi comunali e quelle che attengono alla composizione, alla nomina, alle attribuzioni e al funzionamento della Commissione Edilizia, come previsto dalle vigenti norme in materia.

Per gli effetti dell'art. 29 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, il soggetto titolare del provvedimento autorizzativo per l'esecuzione di interventi edilizi, il direttore dei lavori e il titolare della ditta esecutrice di opere da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale sono responsabili dell'osservanza delle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi che si intendono operare nel territorio comunale a norma dell'art. 33.1 della legge regionale n. 12 del 16.05.2005, devono essere preventivamente assentiti mediante Permesso di Costruire o sostitutivamente mediante Denuncia di Inizio Attività, secondo quanto specificato nei successivi articoli, ad eccezione dei casi previsti dagli articoli 6 e 7 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e dell'art. 33.2 della legge regionale n. 12 del 16.05.2005, indicati specificatamente ai successivi articoli 21, 22, 23 e 32 secondo le procedure ivi indicate.

**Art. 5 - Ordine di esame delle istanze di ottenimento del Permesso di Costruire e delle Denunce di Inizio Attività**

Il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 6 della legge 241/1990, provvede all'esame di merito della domanda di ottenimento del Permesso di Costruire o alla verifica della correttezza della Denuncia di Inizio Attività, in base all'ordine di presentazione al protocollo generale, sperando anzitutto la verifica di cui al citato art. 6 della suddetta legge e concludendola con la formulazione di una proposta motivata circa l'assentibilità o meno dell'intervento richiesto nel caso del Permesso di Costruire e con la presa d'atto dell'idoneità o meno della documentazione presentata nel caso della Denuncia di Inizio Attività.

Ai fini dell'esame di qualsiasi istanza la documentazione a questa acclusa deve essere completa in ogni sua parte.

Il responsabile del procedimento, qualora rilevi una qualsiasi carenza nella documentazione prodotta, con atto scritto e motivato indirizzato al titolare dell'istanza ne chiede l'integrazione, nel rispetto dei termini previsti ai successivi articoli 5 e 6.

La richiesta di cui al comma precedente interrompe il termine eventualmente previsto dalla legge per la formazione del titolo abilitante.

**Art. 6 - Soggetti legittimati alla presentazione delle istanze o denunce di attività edilizia.**

Sono legittimati a presentare istanze di provvedimento abilitativo all'attività edilizia (permesso di costruire) o denuncia di attività edilizie (D.I.A.) i seguenti soggetti:

- a) il proprietario, ovvero il procuratore (avente titolo in forza di procura generale o speciale conferita con atto notarile). Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari o almeno uno dei comproprietari munito di idoneo titolo (delega o altro titolo equivalente) sottoscritto da tutti comproprietari;
- b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni o
- c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante legale del proprietario;
- e) il titolare di diritto di superficie;
- f) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art.986 c.c.;
- g) l'enfiteuta;
- h) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- i) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982 n.203;
- l) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- m) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- n) il concessionario di miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- o) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- p) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- q) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
- r) compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo autorizzi alla presentazione di istanze di titoli abilitativi, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della D.I.A.;
- s) titolare di beni di leasing autorizzato dalla società di leasing;
- t) curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.

I soggetti legittimati a presentare istanze per i provvedimenti abilitativi, oppure a presentare denuncia di inizio attività, sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri o i provvedimenti autorizzativi nei procedimenti o nei sub-procedimenti relativi.

## **Art. 7 - Modalità di presentazione delle istanze e documenti da allegare alle istanze o denunce di attività edilizie.**

I soggetti legittimati a presentare istanze o denunce di attività edilizia dovranno indirizzare la loro richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Battuda, indicando chiaramente i propri dati anagrafici e fiscali ed il proprio domicilio, presso il quale si dovrà provvedere alla notifica dei provvedimenti comunali.

La domanda di ottenimento del Permesso di costruire o, sostitutivamente, la Denuncia di Inizio Attività (completa di asseverazione del professionista) dovranno essere compilate sugli appositi modelli predisposti dal Comune di Battuda e disponibili sul sito web del Comune all'indirizzo: [comunebattuda@tiscalinet.it](mailto:comunebattuda@tiscalinet.it)

Per ogni pratica edilizia dovrà altresì essere compilato anche il check list di progetto allegato ai modelli di cui sopra.

Le richieste, come da modello dovranno obbligatoriamente riportare il nominativo del progettista con indicazione dei suoi dati anagrafici, fiscali e di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di cui fa parte.

Se già disponibili, dovranno essere indicati e qualificati anche il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere. I nominativi di questi ultimi dovranno comunque essere notificati al Comune prima dell'inizio dei lavori.

L'istanza dovrà essere sottoscritta con firma auto-certificata nei modi di legge.

L'autocertificazione potrà essere utilizzata anche ai fini della dimostrazione del titolo abilitativo a presentare l'istanza, ovvero per la rappresentanza di persone giuridiche o per quant'altro risulti da atti pubblici, in ordine ai quali sarà sufficiente indicarne gli estremi.

Se non auto-certificato il titolo abilitativo alla presentazione dell'istanza dovrà opportunamente essere documentato con copia degli atti che lo costituiscono (es.: titolo di proprietà, diritto di superficie ecc.)

L'istanza o denuncia di attività edilizia dovrà essere corredata da idonea documentazione tecnica che illustri esaurientemente le condizioni dei luoghi nello stato di fatto e di progetto.

Al successivo titolo V (dall'art. 43 all'art.49) risulta indicata specificamente per ogni tipo di istanza la documentazione tecnico-descrittiva necessaria, da allegare obbligatoriamente. Di seguito sono comunque elencati gli elaborati ed i documenti principali di norma necessari::

- estratto di mappa catastale
- estratto dello strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- planimetria in scala 1:200 dello stato di fatto, esteso ai lotti confinanti, con la contestualizzazione dell'ambito di intervento;
- rilievo quotato del lotto di terreno interessato dall'intervento e calcolo dei limiti di ammissibilità planivolumetrica;
- elaborati grafici di progetto;
- schema di raccolta e allontanamento delle acque bianche e nere e verifica della superficie drenante;
- elaborati di progetto e relazione di verifica del rispetto delle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;

In caso di interventi su edifici o manufatti esistenti dovranno essere prodotti agli atti anche gli elaborati di confronto opportunamente colorati in giallo e rosso, secondo consuetudine, rispettivamente per le demolizioni e per le costruzioni, nonché idonea documentazione fotografica, formato minimo 10x15.

Gli elaborati di confronto saranno necessari anche per le varianti e per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, ove dovranno essere indicate con diverse colorazioni le opere previste ma non eseguite, e le opere non previste da eseguire, nonché quelle eseguite da demolire o quelle demolite da ricostruire.

Nel caso di interventi u edifici esistenti e di ampliamento dovrà essere presentata idonea documentazione fotografica della situazione esistente.

Oltre alla documentazione tecnica di progetto dovranno essere allegati gli ulteriori seguenti documenti:

- dichiarazione del professionista circa la conformità del progetto alle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- scheda tecnica di determinazione dei contributi di costruzione, completa di calcolo analitico delle superfici dei locali interessati e tabella di cui al D.M. 10.05.1977 debitamente compilata;
- impegnativa all'atto di vincolo non aedificandi nel caso di edificazioni a destinazioni agricole;
- esame dell'impatto paesistico del progetto ai sensi dell'art. 25 del Piano Paesistico regionale;
- dichiarazione del Professionista circa il rispetto dei vincoli posti dall'individuazione del reticolo idrico minore e del Piano di assetto Idrogeologico;
- valutazione previsionale del clima acustico come da piano di zonizzazione acustica comunale.

Nel caso di richieste di Permessi di Costruire, dovranno essere allegate tutte le altre documentazioni necessarie per l'ottenimento di pareri, nulla-osta di altri enti o soggetti interessati dal procedimento autorizzativo.

In particolare se la domanda di ottenimento del Permesso di Costruire necessita di parere igienico-sanitario, la pratica a cura del proponente, potrà essere presentata autonomamente agli uffici della A.S.L. per l'espressione del parere di competenza e quindi all'istanza di ottenimento del permesso di costruire sarà direttamente allegato il parere stesso dell'A.S.L.

In alternativa al parere A.S.L. nel caso di progetti riguardanti interventi di edilizia residenziale, potrà essere allegata apposita dichiarazione del progettista di assunzione di responsabilità circa il rispetto dei requisiti igienico-sanitari del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) i pareri degli Enti o di soggetti interessati dal procedimento dovranno essere acquisiti a cura del denunciante prima della presentazione della denuncia stessa e dovranno risultare allegati in copia autentica alla pratica, salvo il caso del parere dell'A.S.L. competente, relativamente ai progetti riguardanti interventi di edilizia residenziale, per il quale vale sempre la possibilità, come nel caso del Permesso di Costruire, di procedere mediante l'autocertificazione del progettista circa il rispetto dei requisiti igienico-sanitari del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Dovrà infine essere dichiarata l'esistenza o meno di procedimenti in itinere già evasi o in fase di istruttoria, comprese eventuali richieste di condono edilizio o sanatorie edilizie con l'indicazione degli estremi per la loro individuazione.

La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni di cui al presente articolo e specificamente della documentazione indicata al successivo titolo V del presente Regolamento potrà comportare l'irricevibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere le necessarie integrazioni.

## TITOLO II - NORME PROCEDURALI

### **Art. 8 - Articolazione e termine del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire**

1. Il procedimento amministrativo volto all'assunzione delle determinazioni comunali in merito alle istanze di ottenimento del permesso di costruire, si svolge ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e dell'art 38 della legge regionale n. 12 del 16.03.2005 e si conclude nel termine di 75 giorni dalla presentazione della domanda al protocollo generale del comune (purchè la documentazione allegata alla stessa risulti completa a norma di legge), ovvero sempre nel termine di 75 gg. decorrenti però dalla data di acquisizione della documentazione integrativa, eventualmente richiesta ai sensi del comma 5 dell'art. 20 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, nel caso di documentazione presentata in modo incompleto, secondo quanto indicato al successivo art. 45.

2. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire si articola nelle seguenti fasi, ciascuna delle quali si esaurisce nel termine massimo per ciascuna in appresso indicato:

- a) iscrizione della domanda nel Registro delle Pratiche Edilizie e contestuale protocollazione interna dell'ufficio responsabile dell'istruttoria;
- b) invio dell'avviso di procedimento ai soggetti interessati entro il termine di dieci giorni dalla data di protocollo della domanda;
- c) esame preliminare della documentazione da parte del tecnico addetto all'istruttoria volto ad accertare la completezza della stessa: entro trenta giorni dalla registrazione della domanda al protocollo generale ed eventuale richiesta di integrazione documentale;
- d) istruttoria della pratica edilizia da parte del tecnico addetto o del responsabile del procedimento ed acquisizione del parere della Commissione Edilizia: entro sessanta giorni dalla registrazione della domanda al protocollo generale ovvero dalla data di acquisizione dei documenti eventualmente richiesti ad integrazione della stessa;
- e) eventuale richiesta di modifiche di piccola entità da parte del responsabile del procedimento da effettuarsi entro lo stesso termine di cui alla lettera c): in ordine alle richiesta di modifica l'interessato potrà esprimersi entro il termine fissato dalla richiesta stessa, che non potrà risultare inferiore a 30 giorni. In caso di adesione dell'interessato alla richiesta di modifica, la documentazione della pratica edilizia dovrà essere integrata nei successivi 15 giorni. Dalla data di ricezione della documentazione integrativa ricomincia a decorrere, per la parte rimanente il termine di conclusione dell'istruttoria di cui alla lettera c);
- f) formulazione di una motivata proposta del responsabile del procedimento al Dirigente competente all'emanazione del provvedimento definitivo: entro dieci giorni dalla conclusione dell'istruttoria di cui alla lettera c), salvo i casi di cui alla lettera d);
- g) determinazione conclusiva del procedimento da parte del Dirigente competente: entro quindici giorni dal termine di cui alla lettera c)

3. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ai sensi del comma 9 dell'art. 20 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, sulla domanda di ottenimento del Permesso di Costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

4. L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al precedente punto 3 costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo regionale di cui all'art. 21 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e dell'art. 39 della legge regionale n. 12 del 16.05.2005.

## **Art. 9 - Modalità di gestione delle fasi dei procedimenti amministrativi.**

### **A) FASE DI AVVIO**

A seguito della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica o di D.I.A. si procederà ad una prima verifica della completezza della documentazione allegata, ciò al fine di consentire il più possibile l'accelerazione dell'iter istruttorio.

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

A seguito della presentazione dell'istanza si rilascerà ricevuta con l'indicazione del protocollo d'ingresso e l'indicazione di eventuali documenti mancanti.

Sarà quindi comunicato all'interessato e, se individuabili, ai contro-interessati, l'unità organizzativa e la persona responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento nonché all'adozione del provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

Al fine di garantire ai contro-interessati la partecipazione al procedimento, ai sensi dell'art.7, L. 241/90, l'elenco delle domande per attività edilizie sarà quindicinalmente pubblicato all'Albo Pretorio.

### **B) FASE ISTRUTTORIA**

1) Per quanto riguarda la Denuncia di Inizio Attività, non essendo previsto alcun provvedimento finale, in quanto essa abilita di per sé alla realizzazione delle opere consentite dai vigenti strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, l'istruttoria sarà rivolta esclusivamente all'esame di tutte le condizioni previste dalla legge o dal presente regolamento per la legittimità della D.I.A. stessa, nonché alla verifica di regolarità del calcolo dei contributi di costruzione e dell'avvenuto versamento degli stessi.

In proposito si evidenzia che la procedura di D.I.A. non è esperibile quando:

- ricorrono le condizioni previste dall'art. 41 della L.R. 12/05 in materia di interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura;
- riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti;
- non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.

2) Per quanto riguarda il procedimento relativo all'ottenimento di Permesso di Costruire devono innanzitutto essere esaminati, da parte della struttura organizzativa a ciò preposta, l'istanza presentata, i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa.

L'istruttoria sarà effettuata nel rispetto dei disposti normativi riguardanti la tempistica dei procedimenti edilizi (vedi art. 38 della L.R. 12/05) ed in particolare nel rispetto dei termini per richiedere l'integrazione e/o la regolarizzazione dei documenti e/o degli elaborati presentati. Qualora la richiesta di integrazione documentale venga fatta in seguito alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa non produce alcun effetto in relazione alle conseguenze per l'avvenuto decorso dei termini e, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.

Se nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda la Commissione Edilizia non

si dovesse esprimere, si prescinde dal suo parere ma il responsabile del procedimento deve redigere una relazione scritta al soggetto competente ad emanare il permesso di costruire, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.

Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia e calcolato il contributo di costruzione, va convocata, laddove necessario, la Commissione Edilizia, secondo le procedure specificatamente previste al titolo III°.

Ottenuto il parere della Commissione edilizia il responsabile del procedimento predisporrà una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo.

Il contenuto della relazione dovrà contenere:

- a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
- b) la valutazione da parte del responsabile del procedimento della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

La relazione può essere divisa in tre parti:

a) la prima riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi:

- il richiedente (legittimazione, titolo, ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
- l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni, ecc.);
- il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati, ecc.);
- le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;

b) la seconda parte riguarda la qualificazione dell'intervento;

c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità.

La relazione deve concludersi con la formulazione di una "motivata proposta" al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

In merito agli oneri concessori il calcolo degli stessi dovrà essere effettuato dal richiedente il permesso di costruire, mentre il responsabile del procedimento si limiterà al controllo dell'elaborato presentato effettuando, in caso di errore di calcolo o di valutazione le conseguenti correzioni.

Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Commissione Edilizia andrà predisposta, comunque, la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

3) Per quanto riguarda il procedimento istruttorio connesso al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si richiama quanto previsto in regime transitorio dall'art. 159 del D. lgs. 42/04 e, in attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale, dall'art. 82 della L.R. n. 12 del 16.05.2005. Ad avvenuto adeguamento dello strumento di pianificazione comunale ai piani paesaggistici sovracomunali si applicherà la procedura di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004. e dal Capo II del Titolo V della L.R. 12/05;

4) Per quanto attiene ai piani attuativi l'istruttoria viene svolta secondo quanto stabilito dall'art. 14 della L.R. 12/05.



## C) FASE DECISIONALE

Esaurita la fase istruttoria con la redazione della relazione scritta contenente la motivata proposta del provvedimento finale e con il calcolo dei contributi di costruzione, si procede all'emanazione dell'atto finale del procedimento, sottoscritto, nei casi indicati nel succitato art. 6, comma 2 della l. 127/97, dal responsabile della competente struttura organizzativa.

Contestualmente all'emanazione dell'atto finale del procedimento il soggetto competente all'emanazione dell'atto finale:

- a) in caso di reiezione comunicherà il provvedimento negativo a chi aveva formulato istanza di permesso di costruire o di autorizzazione paesaggistica;
- b) In caso di provvedimento positivo, redigerà e disporrà la notifica dell'avviso di avvenuto rilascio del provvedimento abilitativo all'Albo Pretorio ai sensi del comma 7 dell'art. 20 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001.
- c) in caso di riscontrata assenza di una o più condizioni stabilite per l'efficacia della D.I.A. notificherà all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione informerà l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza del professionista interessato.

La consegna o la notifica del Permesso di Costruire avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

Per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica di competenza comunale essa dovrà essere sottoscritta dal Dirigente preposto. Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso preliminare o contestuale al rilascio di provvedimenti edilizi o all'inizio della decorrenza dei termini per l'efficacia della D.I.A.. Pertanto, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica non legittima in alcun modo l'inizio dei lavori edilizi, bensì costituisce la conclusione dei procedimenti amministrativi settoriali, connessi agli ulteriori atti di assenso necessari per l'esecuzione delle opere.

Per i piani attuativi la fase decisionale è costituita dalla delibera del Consiglio Comunale di adozione del Piano attuativo stesso, da assumersi entro novanta giorni dalla data di presentazione al Comune della completa documentazione necessaria.

Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, indicazioni catastali nell'ipotesi di "cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo);
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale;
- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Commissione Edilizia;

- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi della l. 241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- data e sottoscrizione da parte del soggetto competente ad emettere il provvedimento finale;
- Il provvedimento finale indicherà i termini per l'inizio e la fine dei lavori nei limiti massimi contenuti nell'art.4 della l.10/77.

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

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.

Le relative somme – il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria – possono essere versate anche in soluzioni dilazionate nel tempo, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie, secondo le modalità fissate dal competente organo del Comune.

#### D) FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

L'atto finale andrà notificato al soggetto che ha presentato l'istanza, al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo).

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del comune per 15 giorni consecutivi, nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi di costruzione (vedi art. 43 della l.r. 12/05).

Per quanto concerne la fase di pubblicazione e di controllo ministeriale sugli atti autorizzativi di natura paesaggistica, si rinvia a quanto specificatamente indicato negli articoli 159, per i procedimenti in via transitoria, e all'articolo 146 per quelli con normativa a regime, del D. lgs. 42/2004.

Per i piani attuativi la fase integrativa dell'efficacia si concretizza nel deposito della delibera di adozione e dei relativi elaborati, per 30 giorni consecutivi, presso la Segreteria comunale, con pubblicazione dell'avviso di deposito all'albo pretorio e nella raccolta di eventuali osservazioni fino al termine dei successivi trenta giorni, nonché con la conseguente decisione sulle osservazioni mediante la delibera consiliare di approvazione definitiva del piano attuativo.

Con l'entrata in vigore dei PGT previsti dalla l.r. 12/05, per i piani attuativi conformi alle previsioni degli atti di PGT, le deliberazioni di cui al comma precedente saranno di competenza della Giunta Comunale ed i tempi si intenderanno dimezzati.

## **Art. 10 - Semplificazione dei procedimenti amministrativi**

### **a) Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune**

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

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

### **b) Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse**

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

Le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla-osta e tutti gli atti di assenso richiesti; il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

## **Art. 11 - Collaborazione tra privati e Comune.**

Per le pratiche edilizie soggette ad autorizzazione o permesso di costruire è possibile richiedere, anticipatamente alla presentazione della pratica edilizia definitiva il “parere preventivo” della Commissione Edilizia.

A seguito dell’ottenimento del parere preventivo resta necessario il successivo parere della Commissione Edilizia nell’ambito del procedimento abilitativo, anche nel caso in cui l’interessato si sia attenuto alle indicazioni progettuali della Commissione.

La documentazione da presentare per l’ottenimento del parere preventivo deve risultare sufficiente a garantire la comprensione architettonica dell’intervento edilizio proposto ed a permettere la verifica di ammissibilità planivolumetrica rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Si precisa però che nel caso in cui si rispettino le indicazioni fornite in sede di parere preventivo, la Commissione Edilizia dovrà tenerne conto nel successivo parere da emanare nell’ambito del procedimento abilitativo, evitando, per quanto possibile, appesantimenti procedurali. In ogni caso il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo per dare esecuzione ad alcuna opera edilizia.

## **Art. 12 - Accesso ai documenti**

Per l'accesso ai documenti valgono i disposti degli artt.22 e seguenti della l.241/90 nonché del DLGS 24 febbraio 1997, n.39, applicabile in base ai disposti ivi contenuti all'art.2, anche agli atti di natura territoriale.

In particolare l'accesso ai documenti dovrà essere effettuato secondo le modalità del relativo regolamento comunale sull'accesso o sul trattamento dei dati sensibili vigente.

Circa il procedimento di accesso ai documenti di natura urbanistico-edilizia valgono le disposizioni dei commi 3,4 e 5 dell'art.25 della l.241/90, concernenti la tempistica per l'accesso e le conseguenze giurisdizionali del rifiuto, del differimento o delle limitazioni all'esercizio del diritto di accesso e comunque valgono le norme specifiche del regolamento comunale sull'accesso.

Per l'ottenimento di copie della documentazione dovranno essere rimborsate al Comune le spese e dovranno essere corrisposti i diritti comunali previsti con apposita deliberazione.

La domanda di ottenimento delle copie deve essere corredata da una dichiarazione del richiedente circa l'interesse all'accesso e da un'impegnativa a non utilizzare la documentazione per fini diversi da quelli di auto-tutela.

## Art. 13 - Vigilanza e sanzioni

Ai sensi degli articoli 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, spetta al dirigente della competente struttura comunale l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico ambientale.

Per le sanzioni paesaggistiche vale quanto previsto dall'art.160 del D. lgs. 42/2004 e dall'art. 83 della L.R. 12/05, circa la rimessa in pristino e l'esecuzione d'ufficio in caso di inottemperanza.

Il procedimento sanzionatorio si svolge nelle seguenti fasi:

- fase di avvio: consistente nella comunicazione all'interessato, ai sensi dell'art.7, l.47/85, dell'avvio del procedimento, con l'indicazione dell'unità organizzativa e della persona responsabili del procedimento, e se del caso, dell'assunzione dell'atto finale.

A detta struttura si rivolgerà l'interessato ai fini dell'accesso agli atti o della presentazione di memorie. Possono essere individuabili contro-interessati, cui comunicare l'avvio del procedimento;

- fase istruttoria: è la fase in cui, valutando gli atti di accertamento dell'infrazione, si determina il tipo di sanzione da applicare, acquisendo, se necessario, ulteriori e specifiche informazioni e/o documentazione;

- fase decisionale: consiste nell'irrogazione del provvedimento sanzionatorio, i cui contenuti essenziali sono l'indicazione del trasgressore, del tipo di illecito accertato, del tipo di sanzione corrispondente all'illecito, delle motivazioni, la data e la sottoscrizione, le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento.

- fase integrativa dell'efficacia: consiste nella notifica al soggetto interessato del provvedimento sanzionatorio: dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento;

- fase di esecuzione d'ufficio: è una fase eventuale e si verifica nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente alla sanzione irrogata dal Comune e consiste nell'esecuzione coattiva della demolizione o ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune, che si rivarrà sul trasgressore per il recupero delle spese anticipate, e/o nella riscossione coattiva della sanzione pecuniaria secondo le disposizioni di legge vigenti in materia. Per l'esecuzione coattiva della sanzione di cui all'art.7, l.47/85, si procede mediante acquisizione gratuita dell'opera abusiva al patrimonio comunale secondo la specifica procedura prevista dalla norma stessa.

## TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO

### CAPO II

#### *La Commissione Edilizia*

#### **Art. 14 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.**

Per il controllo e la disciplina dell'attività edilizia nell'ambito del Territorio Comunale è costituita presso il Comune la Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia esprime parere consultivo:

- 1) sulle opere soggette a Permesso di Costruire di cui al successivo titolo IV°;
- 2) sui piani attuativi e sulle altre questioni urbanistiche che concernano il Comune;
- 3) sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente regolamento ed eventuali altre normative vigenti nel Comune.
- 4) sulle modifiche del presente regolamento da approvarsi con la procedura del testo principale.

I progetti di cui ai punti 1 e 2, prima dell'esame della Commissione Edilizia, debbono essere preventivamente valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale nonché dall'Ufficio del Medico di Sanità Pubblica, per il qual caso tuttavia è ammessa, sostitutivamente, una semplice autocertificazione, rilasciata dal progettista, che attesti la conformità del progetto stesso con il vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Il giudizio della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico e il decoro dei progetti presentati, rinviando o prescrivendo modifiche per quelle che, nel complesso o nelle loro parti, rivelano deficienza di studio.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, dovrà curare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriranno.

## **Art. 15 - Composizione della Commissione Edilizia, nomina e durata.**

La Commissione Edilizia è composta da 4 membri nominati dalla Giunta Comunale dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum e uno in rappresentanza delle associazioni dei portatori di handicap, nonché dai soggetti la cui partecipazione è comunque prevista per legge.

In particolare partecipano alla Commissione Edilizia i componenti della Commissione per il Paesaggio di cui al successivo cap. II°. La loro partecipazione è limitata all'esercizio delle funzioni in materia di tutela dell'ambiente e pertanto essi presenzieranno solamente alle sedute relative all'esame delle domande di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. lgs 42/2004.

In ogni caso i membri della Commissione Edilizia, debbono avere competenza tecnica ed artistica in materia edilizia ed urbanistica e possibilmente almeno due devono essere ingegnere o architetto.

Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto:

- il responsabile del procedimento, con funzioni di segretario, e/o altro personale degli uffici, che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione;

Il Responsabile del Procedimento ha funzione di Segretario della Commissione. Il Segretario della Commissione riferisce sui progetti da esaminare e stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da lui e dai membri della Commissione. Se impossibilitato a presenziare deve delegare per iscritto un sostituto dipendente o consulente del Comune.

1. La commissione è nominata dalla Giunta Comunale.

2. I membri restano in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina. La Commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa.

3. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta, del Consiglio Comunale e dei Consigli di Circoscrizione.

4. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive senza giustificato motivo o per dodici sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carico per il restante periodo di durata della Commissione.



## **Art. 16 - Funzionamento della Commissione Edilizia.**

Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso da parte del Responsabile del Procedimento, con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data fissata.

Delle decisioni della Commissione viene redatto regolare verbale.

La Commissione nella prima seduta di insegnamento nomina al proprio interno il Presidente e il vicepresidente.

Per la validità delle deliberazione è necessario l'intervento della maggioranza dei membri deliberanti. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti. In caso di parità di voto vale il voto del presidente.

Il membro della Commissione deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato, o al quale risulti direttamente interessato e ciò deve risultare dal verbale della seduta.

Qualora l'allontanamento di uno o più commissari provochi la non validità della deliberazione, l'esame della pratica viene rinviata alla seduta successiva.

E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

Può essere prevista la possibilità che la Commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

Le votazioni sono sempre motivate. Nella motivazione sono riportate le dichiarazioni di voto ed i nominativi dei favorevoli, dei contrari e degli astenuti.

La Commissione viene convocata dal Responsabile del Procedimento mediante invito scritto con l'elenco di tutte le pratiche da esaminare; in caso di urgenza la convocazione può essere fatta con telegramma o strumenti telematici almeno ventiquattro ore prima della seduta; con lo stesso mezzo il Responsabile del Procedimento può comunicare variazioni od integrazioni all'ordine del giorno. I processi verbali delle adunanze della Commissione saranno scritti in apposito registro e dovranno indicare la motivazione dei pareri dati: dopo l'approvazione della Commissione verranno firmati da tutti i membri presenti con diritto di voto.

## **Art. 17 - Incompatibilità**

Non può far parte della Commissione Edilizia chi si trovi nelle stesse condizioni di incompatibilità ed ineleggibilità previste dalla legge.

Non potranno comunque essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale.

**Art. 18 - Riservatezza delle sedute**

Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche.

## **CAPO II**

### ***La Commissione per il paesaggio***

#### **Art. 19 - Attribuzioni e competenze**

1. La Commissione per il paesaggio, come previsto dall'art.81 della L.R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i. e dalla D.G.R. VIII/667977 del 06.08.2008, ha il compito di esprimere pareri obbligatori, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite agli Enti locali dall'art.80 della medesima legge 12/05.

Inoltre, alla Commissione per il paesaggio è assegnato il compito di esprimere pareri nell'ambito dei procedimenti autorizzatori previsti dagli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i., nonché quelli relativi all'irrogazione delle sanzioni amministrative ed agli accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi degli articoli 167 e 181 del medesimo decreto legislativo.

2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico sia rilevante ai sensi di quanto previsto al successivo art. 23, sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

## **Art. 20 - Composizione**

1. La Commissione per il paesaggio è composta da tre soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale.

I componenti sono scelti tra candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

I componenti devono aver maturato una qualificata esperienza, almeno triennale se laureati ed almeno quinquennale se diplomati, nell'ambito della libera professione o in qualità di pubblico dipendente, in una delle materie sopra indicate e con riferimento alla tipologia delle funzioni paesaggistiche attribuite all'ente locale al quale si presenta la candidatura.

Il possesso del titolo di studio e dell'esperienza richiesta, nonché gli ulteriori titoli professionali (partecipazione a corsi di formazione, master, iscrizione in albi professionali o regionali, partecipazione alle Commissioni per il paesaggio) attinenti alla tutela e valorizzazione del paesaggio devono risultare dal curriculum individuale allegato alla candidatura presentata.

Ai lavori della Commissione per il Paesaggio partecipa anche il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale con funzione di segretario senza diritto di voto.

## **Art. 21 - Nomina e durata**

1. La commissione per il paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, che individuerà anche il Presidente della Commissione.

2. I membri con diritto di voto restano in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina. La Commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa.

3. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale, né dalla Commissione Edilizia e/o urbanistica. I componenti della Commissione non potranno svolgere incarichi professionali di progettazione edilizia presso il medesimo Ente Locale.

4. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

5. I membri della Commissione del paesaggio sono nominati sulla base dei criteri e del possesso dei requisiti indicati all'articolo precedente ed a seguito di comparazione dei curricula delle candidature presentate.

Il provvedimento di nomina dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto dai presenti criteri.

## **Art. 22 - Modalità di convocazione/sedute e decisioni**

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso da parte del Responsabile del procedimento, con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data fissata.

2. Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica, compreso il presidente.

3. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

4. È esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.

5. Può essere prevista la possibilità che la Commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

## **Art. 23 - Esame paesistico dei progetti**

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico regionale, per i piani attuativi, per i Programmi Integrati di intervento nonché per i progetti edilizi che riguardino interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo di edifici ricadenti in zona A;
- manutenzione straordinaria di edifici ricadenti in zona A;

è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesistico, secondo le seguenti fasi:

- a. preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune, consistente in una auto-valutazione paesistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la determinazione della classe di sensibilità del sito e la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto.
- b. la verifica del livello di impatto paesistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nell'apposita modulistica, e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in commissione del paesaggio, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi al responsabile del procedimento.
- c. nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione, la pratica verrà sottoposta alla commissione per il paesaggio per il diniego.

2. I progetti con impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesistico e pertanto il procedimento amministrativo si svilupperà esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici:

3. I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza saranno inviati all'esame della commissione per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del permesso di costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo delle D.I.A. In tal caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta.

4. I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza potranno essere approvati unicamente nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità rispetto al paesaggio anche mediante interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, e comunque potranno essere oggetto di richiesta di completa ri-progettazione in relazione al giudizio che esprimerà la commissione per il paesaggio.

5. La commissione per il paesaggio esprimerà un giudizio di impatto paesistico che potrà essere positivo, neutro o negativo. Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa ri-progettazione.

6. I progetti ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente legislazione sono soggetti alla medesima verifica di impatto paesaggistico degli altri progetti ed inoltre saranno soggetti alla verifica di compatibilità rispetto al vincolo specifico esistente.



## TITOLO IV° - INTERVENTI EDILIZI E MODALITA' AUTORIZZATIVE

### Art. 24 - Interventi edilizi ed obblighi connessi

Si considerano interventi edilizi:

- le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- le opere eseguite su manufatti ed edifici esistenti ed all'interno di questi ultimi;
- le opere di qualsiasi genere - anche minori ed interne, ricorrenti o temporanee che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente e l'aspetto o la sagoma dei fabbricati; da modificarne le superfici od il numero delle unità immobiliari nonché da trasformare l'assetto dell'ambiente e/o da implicare variazioni degli standards urbanistici.

Rientrano negli interventi edilizi anche:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, compresi gli spazi per parcheggi;
- le opere di demolizione, gli scavi ed i rinterri;
- il cambio d'uso e la trasformazione tipologica di un immobile, anche senza esecuzione di opere edilizie, in quanto siano regolamentati e specificamente quelli relativi a superfici superiori a mq. 150;
- l'utilizzo, anche temporaneo di un'area come deposito all'aperto di merci, materiali, manufatti, rottami, automezzi in demolizione, nonché i depositi o parcheggi di roulotte, camper, case mobili, case-baracche o box prefabbricati, container e simili;
- le opere eseguite ai sensi del TU n° 1775/1933 sulle acque
- le opere relative agli impianti elettrici.

Chi intenda attuare un intervento edilizio ha obbligo, a seconda dei casi, di darne comunicazione al Sindaco mediante semplice avviso o di presentare al Comune la denuncia di inizio attività ai sensi del Capo III° del Titolo II° del D.P.R. 380/2001 ovvero di chiedere all'Amministrazione Comunale l'ottenimento del Permesso di Costruire ai sensi del Capo II° del Titolo II° del D.P.R. 380/2001 o infine di richiedere al Comune il rilascio delle prescritte autorizzazioni di competenza.

Tale obbligo sussiste anche per le altre amministrazioni pubbliche e per quelle sovra-comunali quando svolgono attività edilizia ed urbanistica.

La realizzazione di un intervento avviene sotto la responsabilità del Committente, per quanto riguarda sia la tipologia dell'intervento che il rispetto delle norme urbanistiche, edilizie, igieniche e di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale può comunque accertare la natura e la consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso in cui le opere eseguite non corrispondano alla tipologia autorizzata o siano per altro motivo in contrasto con la normativa vigente.

Fatta salva l'osservanza delle norme di legge che disciplinano la materia ed in particolare il rispetto del Regolamento Locale d'Igiene e la D.G.R. 17 maggio 2006 n.8/2552 in materia di costruzione, manutenzione, gestione, controllo e sicurezza ai fini igienico-sanitari delle piscine natatorie, sono soggetti:

- a semplice comunicazione al Sindaco della data d'inizio dei lavori:

- le opere di manutenzione ordinaria che non riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e che non riguardano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- strutture temporanee di cantiere;
- le opere minori salvo i casi espressamente indicati al successivo art. 26.

- a permesso di costruire:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- gli spazi per parcheggi;
- le opere di recinzione;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione;
- i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- gli interventi di manutenzione ordinaria su edifici soggetti a vincolo monumentale ed ambientale;
- gli interventi di manutenzione straordinaria;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- le opere minori, secondo quanto indicato al successivo art. 26;
- tutti gli altri interventi edilizi di ampliamento, di nuova edificazione ecc.

Ai sensi dell'art. 22.4 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e dell'art 41 della legge regionale n.12 del 16.03.2005 chi ha titolo per presentare istanza di ottenimento del Permesso di Costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia come sopra sommariamente elencati, di inoltrare al Comune la Denuncia di Inizio Attività prevista dal Capo III° della medesima legge regionale 12/05, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura.

Negli articoli seguenti, ai fini procedurali e disciplinari, vengono definiti e classificati i diversi possibili interventi edilizi.

## **Art. 25 - Interventi di manutenzione ordinaria.**

Per manutenzione ordinaria s'intende quel complesso di lavori che consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 27 lett. a della L.R. 12/05).

Essi non comportano perciò mutamento delle caratteristiche originarie dell'immobile, salvo che per le eventuali sostituzioni delle finiture interne, e non intervengono sulle parti strutturali dell'edificio, limitandosi all'obiettivo di preservarne il buono stato di conservazione.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

L'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria deve essere preventivamente segnalata in carta semplice all'Amministrazione Comunale, alla quale resta la facoltà di svolgere accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite e di ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che l'intervento non si configuri come opera di manutenzione ordinaria o comunque comporti contrasti con le disposizioni vigenti in materia edilizia.

Sulla base della normativa che precede si ritiene, in via esemplificativa che, singolarmente considerati, possano essere ricondotti al concetto di manutenzione ordinaria, risultando pertanto esclusi dal regime del permesso di costruire, interventi quali:

- 1) riparazioni e rifacimenti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti dei manti delle pavimentazioni, delle coperture piane e delle pavimentazioni esterne dei cortili, cavei ecc.;
- 2) ricorse del manto di copertura e della piccola orditura del tetto;
- 3) sostituzione degli infissi esterni, grondaie, pluviali, portoni, cancelli, vetrine, serrande, ringhiere e simili, con materiali identici a quelli esistenti;
- 4) riparazione dei terrazzi e dei balconi con sostituzione di elementi;
- 5) stacchi, rappezzi ed ancoraggi di parti pericolanti delle facciate;
- 6) ripristino e puliture delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti, con esclusione delle facciate in stabili vincolati o interessati da vincolo ambientale, per le quali ogni intervento è soggetto a richiesta di concessione o autorizzazione;
- 7) apertura e chiusura di vani-porta all'interno della stessa unità immobiliare;
- 8) riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- 9) rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
- 10) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- 11) riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari;
- 12) le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
- realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

Resta fermo che l'insieme di più interventi di cui alla sopraesposta elencazione, che configuri una riqualificazione dell'immobile, anche in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, non rientra nella fattispecie degli interventi di ordinaria manutenzione, essendo invece assimilabile, secondo le diverse caratteristiche, alla manutenzione straordinaria, al restauro o al risanamento conservativo ovvero alla ristrutturazione edilizia.

## **Art. 26 - Opere minori**

Le opere minori sono soggette a permesso di costruire quando possono incidere sul decoro urbano e quando prospettano su spazi pubblici.

- In particolare sono soggetti a Permesso di Costruire le seguenti opere:

- distintivi urbani, quali monumenti, sculture, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;

- cartellonistica murale o a struttura autoportante;

- impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

- monumenti ed edicole funerarie;

- interventi edilizi per sistemazioni di aree scoperte;

- abbattimento di alberi di alto fusto di particolare pregio.

- insegne, mostre e vetrine commerciali;

- serrande e tende aggettanti su spazio pubblico;

- centraline telefoniche, semaforiche, di segnalazione o di allarme, cabine telefoniche;

- opere di arredo urbano.

Sono invece eseguibili direttamente, con semplice comunicazione al Sindaco le opere minori che siano realizzate su edifici non prospettanti verso spazi pubblici come ad esempio:

- arredo di giardini privati;

- targhe ed insegne interne agli edifici o ai complessi residenziali;

- installazione di antenne televisive, salvo quelle paraboliche in facciata verso strada;

- segnaletica interna a complessi residenziali;

- serrande e tende su facciate interne;

- luminarie e lampade su spazi privati.

Nel caso in cui le opere minori vengano eseguite su edifici vincolati ai sensi D. lgs. 42/2004, occorre la preventiva acquisizione del nulla-osta dell'Autorità competente in forma esplicita, da allegare alla comunicazione al Sindaco.

## **Art. 27 - Interventi di manutenzione straordinaria.**

Per manutenzione straordinaria s'intende quel complesso di lavori ed opere 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 mutamento della destinazione d'uso (art. 27 lett. b della L.R. n. 12/05).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Possono essere considerati relativi alla manutenzione straordinaria quindi quelle opere edilizie relative a parti dell'edificio in stato di deterioramento, che non si configurino nel loro complesso come interventi di restauro o ristrutturazione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria possono essere sempre eseguiti mediante Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso in cui si tratti di edifici soggetti a tutela di interesse artistico e storico, alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica e boschiva, alla Denuncia di Inizio Attività deve essere allegato il nulla-osta degli Enti preposti alla tutela del vincolo, previamente acquisito.

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì di manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazioni di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale, commerciale e agricola, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superficie utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

L'insieme di più interventi, che configurino una riqualificazione dell'immobile, anche in relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, non rientrano nella fattispecie degli interventi di manutenzione straordinaria, essendo invece assimilabili, secondo le diverse caratteristiche al restauro o al risanamento conservativo ovvero alla ristrutturazione edilizia.

Esemplificativamente si considerano interventi di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di soletta, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché né siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- il rifacimento della copertura (anche se finalizzata al semplice inserimento di lastre sottocoppo);
- coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- il rifacimento di intonaci e rivestimenti esterni;
- sostituzione di infissi e ringhiere modificandone la forma o il materiale;
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari, modifica di parti limitate;
- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi da quelli preesistenti;
- realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari;
- riparazione e sostituzione di finiture esterne;
- le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti di lavoro, purché non comportino aumento di SIp.;
- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi e dei servizi igienico-sanitari;
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:

- tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

#### **Art. 28 - Interventi relativi a pertinenze.**

Si intendono interventi relativi a pertinenze quelle opere ad esclusivo servizio delle costruzioni esistenti quali verande aperte su due lati, recinzioni, tettoie, pergolati e simili purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n.1089 e 29 giugno 1939 n.1497.

Tali interventi possono sempre essere eseguite mediante Denuncia di Inizio Attività.

Qualora l'immobile sia soggetto a tutela storico-artistica, o idrogeologica e boschiva, o sia soggetto alla protezione delle bellezze naturali, alla Denuncia di Inizio Attività deve essere allegato il nulla-osta degli Enti preposti alla tutela del vincolo, previamente acquisito.



## **Art. 29 - Interventi di adeguamento igienico.**

Per adeguamento igienico e tecnologico si intendono quelle opere o lavori edilizi volti ad assicurare alle singole unita' edilizie un normale livello di attrezzature e servizi igienico-sanitari e tecnologici, anche in ordine a specifiche norme, regolamenti, standards vigenti, senza alterazione della destinazione d'uso degli edifici, delle loro caratteristiche funzionali e tipologiche, nel rispetto dei valori architettonici dell'edificio.

L'intervento di adeguamento igienico, che non sia limitato a semplici opere di manutenzione ordinaria, come descritto al precedente articolo 25, è soggetto a Permesso di Costruire, oneroso quando comporta aumenti di superficie utile o di volume, e gratuito negli altri casi e quando l'aumento volumetrico sia contenuto nella misura del 20% per gli edifici uni-famigliari.

Il permesso di costruire può essere sostituito dalla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 e successivi della L.R. 12/05.

### **Art. 30 - Interventi di consolidamento**

Concernono le opere necessarie per conservare la stabilità degli edifici, trattandosi di interventi limitati in modo sostanziale alle loro strutture (fondazioni, scale, strutture portanti di elevazione, orizzontamenti, coperture, elementi a sbalzo ecc.).

Sono soggette a semplice Denuncia di Inizio Attività se non comportano modifiche od alterazione delle strutture originarie. Diversamente si configurano come interventi di ristrutturazione e sono pertanto soggette a permesso di costruire.

Il permesso di costruire può essere sostituito dalla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 e successivi della L.R. 12/05.

## **Art. 31 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.**

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (art. 27 lett. c della L.R. 12/05).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono svolti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

- *il restauro* finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici;
- *il risanamento conservativo* finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'intervento di restauro in particolare riguarda edifici e strutture murarie vincolati o meno dalla Sovrintendenza ai Monumenti e tende al ripristino dei valori architettonici originali dell'edificio nell'obiettivo di una conservazione integrale delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, distributive e statiche. E' consentito l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari se compatibili con la conservazione delle caratteristiche sopracitate.

Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici.

In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentalmente autentici;

- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per sé significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

L'intervento di risanamento conservativo, tende al recupero degli organismi edilizi nel rispetto degli elementi essenziali della tipologia e della struttura dei fabbricati senza pertanto alterarne l'apparato distributivo. Sono da considerarsi compresi nel risanamento conservativo i seguenti interventi:

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli strumenti strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, nè modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che comportino le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che 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 architettonico dell'edificio.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti a permesso di costruire. Il permesso di costruire può essere sostituito dalla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 e successivi della L.R. 12/05.

Nei casi in cui l'intervento edilizio riguardi edifici vincolati ai fini della tutela di interesse artistico e storico, della protezione delle bellezze naturali o della tutela idrogeologica e boschiva il titolare della richiesta di ottenimento del Permesso di Costruire deve presentare all'Amministrazione Comunale il nulla-osta delle autorità competenti, o la documentazione necessaria per richiederlo. Qualora si tratti di Denuncia di Inizio Attività questa dovrà già risultare dotata di nulla-osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, previamente acquisita.

## **Art. 32 - Interventi di ristrutturazione.**

Consistono in lavori di trasformazione dell'organismo edilizio, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. (art. 27 lett. d della L.R. 12/05). E' quindi consentito, nel rispetto delle prescrizioni di zona, il mutamento delle destinazioni d'uso e non sono posti limiti all'intervento all'interno dell'involucro edilizio.

Il cambio di destinazione d'uso, l'aumento della superficie utile, quando sia ammessa dallo strumento urbanistico generale, la demolizione con ricostruzione anche parziale, comportano l'onerosità del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

Sono da considerarsi di ristrutturazione i seguenti interventi:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;
- modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti;
- realizzazione o eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;
- modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari per mutate esigenze distributive o d'uso;
- rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

### **Art. 33 - Interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione)**

Per sostituzione si intende la demolizione e la nuova costruzione di un edificio. Quando l'intervento di sostituzione è attuato nel centro storico, è subordinato al parere della Commissione edilizia sulla demolizione dell'edificio esistente, anche in mancanza di specifiche indicazioni normative relative al valore storico ambientale dell'edificio stesso, e comunque la nuova costruzione deve rispondere nei materiali e nella morfologia ai requisiti di corretto inserimento nell'ambiente circostante, con possibilità di incremento volumetrico per esigenze di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico secondo quanto indicato dalle norme specifiche di zona dello strumento urbanistici generale.

Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni, del P.R.G., nonché delle disposizioni delle presenti Norme, del Regolamento edilizio e di ogni altra Legge nazionale e regionale vigente in materia, di costruzioni edilizie.

Il rilascio dell'autorizzazione alla demolizione e ricostruzione è subordinato:

- alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
- all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimangono inutilizzati e allo smaltimento dei rifiuti speciali secondo le norme vigenti in materia;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

#### **Art. 34 - Interventi di demolizione.**

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione o di sostituzione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto del Permesso di Costruire del quale fanno eventualmente parte. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione sono soggette a Permesso di Demolizione.

Il rilascio del Permesso di Demolizione è subordinato:

- alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione,
- all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati e allo smaltimento dei rifiuti speciali secondo le norme vigenti in materia;
- all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, l'Amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

Il Permesso di Demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.



## **Art. 35 - Interventi di variazione della destinazione d'uso.**

Sono di variazione della destinazione d'uso gli atti amministrativi che introducono, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, utilizzazioni diverse da quelle preesistenti nelle unità edilizie o nelle singole unità immobiliari.

Le "utilizzazioni" degli edifici si distinguono in:

- residenziale;
- agricola;
- produttiva artigianale e/o industriale;
- commerciale;
- terziaria direzionale;
- per servizi di interesse pubblico.

Non si considerano variazioni d'uso i mutamenti funzionali all'interno di ciascuna delle categorie di utilizzazione sopraelencate.

I mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti, connessi o non connessi all'esecuzione di opere edilizie, sono sempre ammessi, ad esclusione di quelle rivolte all'introduzione di destinazioni d'uso esplicitamente dichiarate non ammissibili dalla normativa delle diverse zone urbanistiche di riferimento.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 52 della L.R. n. 12/05 i mutamenti della destinazione d'uso di unità immobiliari o parti di esse non superiori a mq. 150 di superficie lorda di pavimento, conformi alle previsioni del PRG e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, possono avvenire direttamente senza alcuna autorizzazione del Comune e senza necessità di preventiva comunicazione dell'interessato al Comune stesso.

La comunicazione preventiva al Comune è invece richiesta per i mutamenti di destinazione d'uso suddetti qualora siano riferiti a superfici lorde di pavimento di unità immobiliari o parti di esse superiori a mq. 150.

L'esecuzione di opere che concorrono ad una variazione della destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché di parte dei medesimi, è subordinata all'ottenimento di apposito titolo abilitativo, consistente in un permesso di costruire, o sostitutivamente nella denuncia di inizio attività nei casi in cui tale possibilità è espressamente ammessa dalle leggi regionali o statali vigenti e con le procedure in esse stabilite.

Nei casi di mutamento della destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici vigenti e con esecuzione di opere edilizie soggette all'ottenimento del permesso di costruire oneroso, il rilascio del titolo abilitativo, o sostitutivamente l'efficacia della denuncia di inizio attività, nei casi ammessi, potranno essere ottenuti solo previo versamento dei contributi di costruzione dovuti sia in base al tipo di intervento edilizio previsto sia come conguaglio fra il corrispettivo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello già corrisposto per la precedente destinazione d'uso assentita, opportunamente ragguagliato alle tariffe vigenti al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque mutata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, mentre gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura corrispondente sia alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione

precedente, sia alla quota determinata sul computo metrico estimativo delle opere di ristrutturazione riferite alla volumetrica virtuale, o in subordine a quella reale, se così richiesto dal soggetto che promuove l'intervento.

I seguenti casi di mutamento della destinazione d'uso vengono considerati caratterizzati da aumento del fabbisogno di standard e saranno pertanto soggetti oltre al versamento dei contributi di costruzione a congruaggio di cui ai commi precedenti, anche all'obbligo di provvedere all'adeguamento della dotazione di aree a standards da ottenersi mediante la diretta cessione delle aree aggiuntive necessarie ovvero, in caso di impossibilità al reperimento totale o parziale delle suddette aree, alla monetizzazione del loro valore economico, da determinarsi in base a criteri generali approvati con apposita deliberazione comunale e periodicamente aggiornati dal comune:

- da uso agricolo verso ogni altro uso;
- da uso residenziale verso usi commerciali, terziari, direzionali e produttivi non agricoli;
- da uso produttivo non agricolo verso usi residenziali, commerciali, terziari e direzionali;
- da uso terziario verso usi commerciali;
- da uso direzionale verso usi commerciali.

La comunicazione al Sindaco per la variazione della destinazione d'uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare, sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di ottenimento del Permesso di Costruire a titolo oneroso per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche alle forme e alle procedure previste dal regolamento edilizio e dalle altre norme urbanistiche vigenti per i diversi tipi di intervento.

## **Art. 36 - Intervento di ampliamento**

Per ampliamento s'intende l'intervento edilizio su aree occupate da costruzioni esistenti, che non siano strutture precarie, rustici in disuso e ruderi, volto a realizzare un aumento della volumetria o della superficie utile esistente, o della superficie lorda di pavimento.

Gli ampliamenti sono subordinati a Permesso di Costruire o sostitutivamente alla Denuncia di Inizia Attività e sono consentiti in base alle prescrizioni di zona del P.R.G. oltre alle altre disposizioni vigenti in materia edilizia.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate, migliorativi delle condizioni di coibentazione degli edifici, sempre che eseguiti con materiali ritenuti confacenti al contesto ambientale e al decoro degli edifici stessi.

## **Art. 37 - Interventi di nuova costruzione.**

Per nuova costruzione s'intendono gli edifici e le strutture edilizie da realizzare in aree libere al momento della richiesta di ottenimento del Permesso di Costruire, o occupate da strutture precarie, rustici in disuso, ruderi o comunque da manufatti quali opere idrauliche, elementi di arredo del territorio, cartelli, segnali ecc. di nessuna rilevanza storica e ambientale.

Sono da considerare alla stregua degli interventi di nuova costruzione le opere di ricostruzione di un immobile precedentemente demolito e gli ampliamenti di unità edilizie esistenti con nuovi corpi edilizi autonomi.

Sono altresì da considerare come interventi di nuova costruzione la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria: la posa di involucri insistenti sul suolo con ormeggio fisso, l'allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate e di tendoni ancorati al terreno.

Si considerano pertanto nuove costruzioni anche:

- le baracche ad elementi componibili in legno, metallo o conglomerato armato (escluse le attrezzature di cantiere);
- le costruzioni leggere di qualsiasi materiale, anche prefabbricate;
- i palloni di plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni.

Si considerano altresì nuove costruzioni le vetture (roulette, case mobili e simili), quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:

- siano adagate, incorporate nel terreno od ormeggiate ad esso in modo fisso;
- siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) od usufruiscano di un'equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa perdente, generale, generale elettrico, ecc.);
- abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
- vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano destinati a funzioni complementari come depositi, magazzini, box, ecc.

Ad eccezione delle opere costituenti pertinenze di costruzioni residenziali esistenti di cui al precedente articolo 28, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire o sostitivamente a Denuncia di Inizio Attività.

### **Art. 38 - Interventi per manufatti provvisori.**

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a inserire il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 gg. dalla data di scadenza dell'autorizzazione: in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione degli spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione della competente autorità comunale.

### **Art. 39 - Depositi all'aperto**

I depositi all'aperto (stabili o temporanei) di materiali, necessitano di autorizzazione salvo che non vengano eseguiti nell'esercizio di un'impresa industriale o commerciale legittimamente insediata nel territorio, nonché per cantieri edili già oggetto di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

L'autorizzazione di cui al primo comma non è necessaria per depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli nonché per depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e siano eseguiti su aree ricadenti nella zona agricola del PRG.

Qualora le aree da adibire a deposito ricadano in zone vincolate dal D. Lgs. 42/2004 il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta degli organi di tutela del vincolo.

#### **Art. 40 - Varianti in corso d'opera**

Le varianti, che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a permesso di costruire, possono essere attuate previa richiesta e successiva autorizzazione.

Qualora dette varianti siano conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D. lgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni, possono essere eseguite, ferma restando la necessaria approvazione del progetto variato, prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Dette varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definiti dall'art. 27 lett. c) della legge regionale 12/05.

Le varianti in corso d'opera che rientrano nella fattispecie di cui al comma 2 dell'art. 22 del DPR 06.06.2001 n. 380 possono essere oggetto di semplice D.I.A. e quindi essere autorizzate in forma implicita.

## **Art. 41 - Interventi urgenti**

Gli interventi soggetti ad autorizzazione o a permesso di costruire, che si dovessero rendere necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti, limitatamente alle opere di messa in sicurezza dei luoghi, anche senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo, purchè ne sia data immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, al quale dovranno tempestivamente essere inviati i progetti degli interventi definitivi che si intendono adottare per il conseguimento dei necessari provvedimenti abilitativi. In caso di immobili soggetti a vincoli storico-architettonici dovrà altresì essere esperita la procedura di cui all'art. 27 del D. lgs. n. 42 del 22.01.2004.



## **Art. 42 - Autorizzazioni speciali**

I progetti di nuove costruzioni o di radicali trasformazioni di edifici esistenti debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla legge.

Per le opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso, deve essere effettuata la preventiva denuncia ai sensi dell'art.65 del T.U. sull'edilizia di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001.

Debbono pure riportare la preventiva approvazione dell'Amministrazione Provinciale gli edifici e i manufatti che debbono sorgere ai margini di strade statali o provinciali, nonchè l'apertura di nuovi accessi.

## TITOLO V - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

### **Art. 43 - Interventi soggetti a semplice comunicazione al Sindaco.**

Alla comunicazione al Sindaco devono essere allegati in unica copia:

- a) un estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- b) un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguite;
- c) eventuali elaborati tecnici e documentazione fotografica di precisazione delle caratteristiche dimensionali, figurative e funzionali dell'intervento.

#### **Art. 44 - Interventi da eseguirsi mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.).**

La denuncia di inizio attività si compone dei seguenti documenti in duplice copia:

- a) denuncia di inizio attività o comunicazione di opere interne secondo i modelli adottati dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- c) estratto dello strumento urbanistico vigente e/o adottato con individuato il perimetro del lotto di terreno interessato dall'intervento;
- d) relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione che illustri le opere da eseguire;
- e) asseverazione del tecnico incaricato dal Committente secondo il modello adottato dall'Ufficio Tecnico Comunale che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti e/o adottati;
- f) titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- g) assenso della proprietà all'esecuzione delle opere, nel caso di interventi eseguibili da soggetti non proprietari;
- h) planimetria generale dello stato di fatto in scala 1:200, indicante la situazione al contorno dell'immobile oggetto di intervento (solo nel caso in cui il progetto riguardi interventi esterni all'edificio o che abbiano attinenza con le proprietà limitrofe) e contenente l'indicazione dell'orientamento, l'individuazione di capisaldi inamovibili, le altezze e le distanze degli edifici fronteggianti quello interessato dal progetto, le destinazioni d'uso di tali edifici, le larghezze stradali e le loro caratteristiche (marciapiedi, rampe per disabili, pozzetti, servizi di sottosuolo, piantumazioni, pali dell'illuminazione pubblica, siepi recinzioni, cancelli ecc.);
- i) rilievo quotato del lotto di terreno interessato dall'intervento e calcolo dei limiti di ammissibilità planivolumetrica in base agli indici assegnati dallo strumento urbanistico generale o attuativo al lotto medesimo, nel caso di interventi di nuova edificazione o di ampliamento;
- l) rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile interessato dall'intervento edilizio proposto (solo nel caso di interventi su immobili esistenti) completa di piante di tutti i livelli degli edifici interessati, sezioni significative e prospetti di tutti i lati degli edifici stessi in scala almeno 1:100, integralmente quotati ed indicanti le destinazioni d'uso esistenti, i caratteri architettonici, i rapporti aero-illuminanti e lo stato di conservazione, nella misura in cui siano necessari in relazione al tipo di intervento previsto;
- m) rappresentazione dello stato di progetto dell'intervento edilizio proposto completa di piante di tutti i livelli, sezioni significative e prospetti di tutti i lati degli edifici in progetto in scala almeno 1:100, integralmente quotati ed indicanti le destinazioni d'uso in progetto, i caratteri architettonici, i rapporti aero-illuminanti, i materiali di facciata, in misura sufficiente ad illustrare esaurientemente l'intervento edilizio previsto;
- n) piante, sezioni e prospetti di confronto fra lo stato di fatto ed il progetto con i convenzionali colori giallo per la demolizione e rosso per le costruzioni, nel caso di interventi su edifici esistenti;
- o) prospetto di calcolo dell'ammissibilità planivolumetrica dell'intervento, con dimostrazione

analitica del rispetto dei parametri normativi degli strumenti urbanistici generale o attuativi vigenti e adottati.

p) schema di raccolta e allontanamento delle acque bianche e nere e verifica grafica e di calcolo analitico della idoneità della superficie drenante rispetto a quanto previsto in proposito dal R.L.I., nel caso di interventi di nuova edificazione o di ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti;

q) elaborati di progetto e relazione di verifica del rispetto delle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;

r) eventuali ulteriori elaborati tecnici idonei per fornire all'Amministrazione Comunale ogni utile elemento di valutazione circa la natura e l'entità delle opere ai fini dell'accertamento della loro regolarità, compresi eventuali modelli tridimensionali, simulazioni fotografiche o altri tipi di rappresentazione ritenuti idonei a identificare in modo più comprensibile le opere da realizzare

s) documento unico di regolarità contributiva dell'Impresa Appaltatrice dei lavori.

In caso di interventi su edifici o manufatti esistenti e nel caso di interventi di ampliamento, oltre agli elaborati di confronto opportunamente colorati in giallo e rosso, secondo consuetudine, rispettivamente per le demolizioni e per le costruzioni, dovrà essere prodotta agli atti, un'idonea documentazione fotografica, formato minimo 10x15.

Gli elaborati di confronto saranno necessari anche per le varianti di progetti già assentiti, ove dovranno essere indicate con diverse colorazioni le opere previste ma non eseguite, e le opere non previste da eseguire, nonché quelle eseguite da demolire o quelle demolite da ricostruire.

Oltre alla documentazione tecnica di progetto dovranno essere allegati gli ulteriori seguenti documenti:

- o dichiarazione del professionista circa la conformità del progetto alle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- o esame dell'impatto paesistico del progetto ai sensi dell'art. 25 del Piano Paesistico regionale;
- o dichiarazione del Professionista circa il rispetto dei vincoli posti dall'individuazione del reticolo idrico minore e del Piano di assetto Idrogeologico;
- o valutazione previsionale del clima acustico come da acustico come da piano di zonizzazione acustica comunale;
- o modello ISTAT I/201 (solo per opere di nuova costruzione o ampliamento);
- o ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.

In base al tipo di intervento edilizio in progetto dovranno inoltre essere prodotti in copia i pareri, i certificati o i documenti che abbiano attinenza al progetto come di seguito indicativamente elencati:

- nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici;
- parere Ente gestore dei servizi tecnologici;
- autorizzazione agli scarichi rilasciata dalla Provincia di Pavia;
- nulla-osta preventivo del Comando Provinciale VVFF;
- esame di impatto paesistico;
- autorizzazione paesaggistica ex Dlgs 42/04;
- autorizzazione ex art. 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 nel caso di interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico;
- permesso o parere del competente settore della Regione Lombardia, per opere interessanti alvei o fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblici ai sensi degli art. 93 e 96 del R.D. n. 523 del 25.07.1904;
- relazione storica;
- parere A.S.L. o certificazione sostitutiva;
- impegnaviva alla costituzione di atto di vincolo pertinenziale

- documentazione attinente il fabbisogno energetico degli edifici ai sensi della legge 10/91 e del D.Lgs 19.08.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311.
- progetti specialistici degli impianti a norma della legge 46/90;
- dichiarazione che l'intervento previsto non comporta l'obbligo di presentazione di progetti specialistici di impianti;
- autocertificazione da cui risulti che l'area di intervento non necessita di interventi di bonifica;
- computo metrico estimativo delle opere;
- tabella di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e relativi calcoli analitici;
- ricevuta di versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- dichiarazione di impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione entro trenta giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività;
- tabella di rateizzazione dei contributi di costruzione ed impegnativa a presentare le relative fideiussioni di garanzia entro trenta giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività;

## **Art. 45 - Richieste di ottenimento del permesso di costruire.**

Le domande di ottenimento del permesso di costruire devono essere indirizzate al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e devono essere complete della documentazione necessaria ad identificare chiaramente l'immobile su cui si intende intervenire nonché le opere che si intendono eseguire, secondo quanto già indicato in termini generali al precedente articolo 7 e secondo quanto specificato in seguito al presente articolo.

La richiesta e la documentazione di cui ai successivi articoli debbono essere firmati, con l'indicazione del domicilio:

- dalla persona o Ente per conto dei quali viene eseguita la pratica;
- dal Proprietario del terreno o del fabbricato quando sia persona diversa dal Committente o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini;
- dal progettista;

Se già disponibili anche:

- dal direttore dei lavori;
- dall'esecutore dei lavori;

i cui nominativi o ragione sociale devono essere, in qualsiasi caso, notificati prima dell'inizio dei lavori.

Il progettista e il direttore dei lavori dovranno essere:

- a) ingegneri o architetti abilitati all'esercizio professionale secondo le disposizioni vigenti all'epoca della presentazione del progetto ed iscritti nei rispettivi Ordini Professionali;
- b) geometri o periti industriali edili, parimenti abilitati, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni che li riguardano e anch'essi iscritti nei rispettivi Albi professionali.

Dell'iscrizione ai relativi Ordini od Albi professionali potrà essere richiesta la dimostrazione da parte del Sindaco.

Per le comunicazioni inerenti al progetto il committente può, nella domanda relativa, eleggere il domicilio presso il Direttore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del Direttore dei lavori e dell'esecutore devono essere comunicate entro quindici giorni all'Amministrazione pena il decadimento d'ufficio della concessione od autorizzazione rilasciata.

La documentazione da presentare in duplice copia a corredo delle domande di ottenimento dei Permessi di Costruire è la seguente:

- a) titolo di proprietà o dichiarazione sostitutiva atto di notorietà o altro documento che dimostri la legittimazione ad eseguire l'intervento edilizio in progetto, o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- b) assenso della proprietà all'esecuzione delle opere, nel caso di interventi eseguibili da soggetti non proprietari;

- c) estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- d) estratto dello strumento urbanistico vigente e/o adottato con individuato il perimetro del lotto di terreno interessato dall'intervento;
- e) relazione tecnica firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione che illustri le opere da eseguire;
- f) planimetria generale dello stato di fatto in scala 1:200, indicante la situazione al contorno dell'immobile oggetto di intervento (solo nel caso in cui il progetto riguardi interventi esterni all'edificio o che abbiano attinenza con le proprietà limitrofe) e contenente l'indicazione dell'orientamento, l'individuazione di capisaldi inamovibili, le altezze e le distanze degli edifici fronteggianti quello interessato dal progetto, le destinazioni d'uso di tali edifici, le larghezze stradali e le loro caratteristiche (marciapiedi, rampe per disabili, pozzetti, servizi di sottosuolo, piantumazioni, pali dell'illuminazione pubblica, siepi recinzioni, cancelli ecc.);
- g) rilievo quotato del lotto di terreno interessato dall'intervento e calcolo dei limiti di ammissibilità planivolumetrica in base agli indici assegnanti dallo strumento urbanistico generale o attuativo al lotto medesimo, nel caso di interventi di nuova edificazione o di ampliamento;
- h) rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile interessato dall'intervento edilizio proposto (solo nel caso di interventi su immobili esistenti) completa di piante di tutti i livelli degli edifici interessati, sezioni significative e prospetti di tutti i lati degli edifici stessi in scala almeno 1:100, integralmente quotati ed indicanti le destinazioni d'uso esistenti, i caratteri architettonici, i rapporti aero-illuminanti e lo stato di conservazione, nella misura in cui siano necessari in relazione al tipo di intervento previsto;
- i) rappresentazione dello stato di progetto dell'intervento edilizio proposto completa di piante di tutti i livelli, sezioni significative e prospetti di tutti i lati degli edifici in progetto in scala almeno 1:100, integralmente quotati ed indicanti le destinazioni d'uso in progetto, i caratteri architettonici, i rapporti aero-illuminanti, i materiali di facciata, in misura sufficiente ad illustrare esaurientemente l'intervento edilizio previsto;
- l) piante, sezioni e prospetti di confronto fra lo stato di fatto ed il progetto con i convenzionali colori giallo per la demolizioni e rosso per le costruzioni, nel caso di interventi su edifici esistenti;
- m) prospetto di calcolo dell'ammissibilità planivolumetrica dell'intervento, con dimostrazione analitica del rispetto dei parametri normativi degli strumenti urbanistici generale o attuativi vigenti e adottati.
- n) schema di raccolta e allontanamento delle acque bianche e nere e verifica grafica e di calcolo analitico della idoneità della superficie drenante rispetto a quanto previsto in proposito dal R.L.I., nel caso di interventi di nuova edificazione o di ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti;
- o) elaborati di progetto e relazione di verifica del rispetto delle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- p) eventuali ulteriori elaborati tecnici idonei per fornire all'Amministrazione Comunale ogni utile elemento di valutazione circa la natura e l'entità delle opere ai fini dell'accertamento della loro regolarità, compresi eventuali modelli tridimensionali, simulazioni fotografiche o altri tipi di rappresentazione ritenuti idonei a identificare in modo più comprensibile le opere da realizzare;

In caso di interventi su edifici o manufatti esistenti e nel caso di interventi di ampliamento, oltre agli elaborati di confronto opportunamente colorati in giallo e rosso, secondo consuetudine, rispettivamente

per le demolizioni e per le costruzioni, dovrà essere prodotta agli atti, un'ideonea documentazione fotografica, formato minimo 10x15.

Gli elaborati di confronto saranno necessari anche per le varianti di progetti già assentiti, ove dovranno essere indicate con diverse colorazioni le opere previste ma non eseguite, e le opere non previste da eseguire, nonché quelle eseguite da demolire o quelle demolite da ricostruire.

Per gli interventi che ricadano in zona agricola dovranno essere prodotti agli atti sempre in duplice copia i seguenti ulteriori documenti:

- planimetria con esatta delimitazione (catastale) e relativa superficie dell'azienda agricola;
- relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- impegnativa alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola e di atto di vincolo di non edificazione per le aree computate ai fini edificatori, da trasciversi presso i registri immobiliari;
- certificato di iscrizione all'Albo degli Imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 59 della L.R. 11-03-2005 n. 12 nel caso di interventi realizzati da imprenditori agricoli professionali;
- certificazione disposta dal Servizio Territoriale Regionale per la Provincia di Pavia, attestante anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa nel caso di interventi presentati dal titolare o legale rappresentante di un'impresa agricola.

Oltre alla documentazione tecnica di progetto dovranno essere allegati gli ulteriori seguenti documenti:

- dichiarazione del professionista circa la conformità del progetto alle norme vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- esame dell'impatto paesistico del progetto ai sensi dell'art. 25 del Piano Paesistico regionale;
- dichiarazione del Professionista circa il rispetto dei vincoli posti dall'individuazione del reticolo idrico minore e del Piano di assetto Idrogeologico;
- valutazione previsionale del clima acustico come da acustico come da piano di zonizzazione acustica comunale;
- relazione storica nei casi espressamente previsti dalle N.T.A. del PRG e per gli immobili soggetti al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- relazione geologica e idrogeologica nei casi prescritti dallo studio geologico ed idrogeologico allegato al PRG;
- autocertificazione da cui risulti che l'area di intervento non necessita di interventi di bonifica;
- tabella di determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e relativi calcoli analitici;
- modello ISTAT I/201 (solo per opere di nuova costruzione o ampliamento);
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.

In base al tipo di intervento edilizio in progetto dovranno inoltre essere allegati alla domanda di ottenimento del Permesso di Costruire, in triplice copia, gli elaborati ed i documenti necessari all'acquisizione dei nulla-osta o dei pareri prescritti dalla normativa vigente ai fini del rilascio del Permesso di Costruire stesso come sommariamente di seguito elencati:

- nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio;
- nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici;
- parere Ente gestore dei servizi tecnologici;
- autorizzazione agli scarichi rilasciata dalla Provincia di Pavia;
- nulla-osta Comando Provinciale VVFF;
- autorizzazione paesaggistica (vedi successivo articolo 47);
- autorizzazione ex art. 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 nel caso di interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico;
- permesso o parere del competente settore della Regione Lombardia, per opere interessanti alvei o fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblici ai sensi degli art. 93 e 96 del R.D. n.523 del 25.07.1904;



- parere A.S.L. o certificazione sostitutiva;
- impegnativa alla costituzione di atto di vincolo pertinenziale;
- impegnativa, sottoscritta dal proprietario e dal progettista, a depositare, prima dell'inizio dei lavori il progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi della L.46/90 e delle relative disposizioni attuative o dichiarazione del professionista attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della L.N. 46/1990 e del D.P.R. 447/91);
- eventuale richiesta di rateizzazione dei contributi di costruzione ed impegnativa a presentare le relative fidejussioni di garanzia entro trenta giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività;

Tutti i sopraindicati parere e nulla-osta saranno acquisiti a cura dell'Amministrazione Comunale allorquando gli stessi non vengano preventivamente acquisiti direttamente dai soggetti interessati all'ottenimento del Permesso di Costruire, nel qual caso sarà sufficiente allegare alla domanda una copia autentica degli elaborati presentati e del provvedimento autorizzativi ottenuto.

**Art. 46 - Documentazione necessaria per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione.**

La presentazione della seguente documentazione è dovuta in duplice copia nel caso in cui l'area interessata dall'intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire non sia convenientemente urbanizzata:

- elaborati grafici atti ad identificare completamente le opere da eseguire;
- dettagli costruttivi;
- relazione tecnica;
- computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino "prezzi informativi delle opere edili" a cura della C.C.I.A.A. della Provincia;
- quadro tecnico economico dell'opera redatto con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di Opere Pubbliche;
- atto d'obbligo unilaterale mediante il quale il richiedente si impegni a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere le eventuali aree necessarie;
- polizza fidejussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere, per l'intero valore risultante dal quadro tecnico economico, comprensiva di maggiorazione del 20%.

**Art. 47 - Documentazione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 e 159 del D.Lgs n. 42/04.**

Le domande di autorizzazione paesaggistica dovranno essere indirizzate al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia in triplice copia complete di tutta la documentazione specifica richiesta dalle norme regionali vigenti in materia al momento della presentazione della domanda, ed in particolare:

**Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto**

- Planimetria quotata nelle scale 1:500, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare;
- Stralcio di fotopiano e fotosatellitare;
- Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento;
- Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di tinteggiatura delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura ecc.);
- Piano quotato almeno in scala 1:200 comprendente le specie vegetali presenti relazionato alla più vicina sede stradale; nel caso di territorio in declivio il progetto sarà corredato da una o più sezioni quotate estese a tutto il territorio oggetto dell'intervento, sede stradale ed edifici circostanti; nello stesso elaborato saranno indicati i movimenti di terra previsti in scavo e riporto nonché le opere di contenimento delle terre;
- Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione;
- Ricerche storiche;
- Indagine sulla vegetazione.

**Elaborati di progetto**

- Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000);
- Piante, prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale;
- Particolari costruttivi significativi in scala 1:20;
- Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati), dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate;
- Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata (mediante paline o altro metodo di rappresentazione reale dell'ingombro) o fotomontaggio che ne evidenzii l'inserimento nel contesto paesistico;
- Rappresentazione prospettica o assonometria dell'intervento;
- Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato a vincolo;
- Relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio. Nel caso di variazioni della normativa regionale in materia ci si dovrà ovviamente riferire a tali nuove prescrizioni.

**Art. 48 - Documentazione da presentare al Comune prima dell'inizio dei lavori di un intervento edilizio assentito con Permesso di Costruire.**

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti la realizzazione di un intervento edilizio assentito mediante Permesso di Costruire dovrà essere depositato agli atti del Comune il progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi della stessa legge 46/90 e delle relative disposizioni attuative ovvero una dichiarazione del professionista incaricato attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della L.N. 46/1990 e del D.P.R. 447/91).

Prima dell'inizio dei lavori dovrà altresì essere depositata agli atti del Comune anche la relazione e la documentazione tecnica circa il rispetto delle norme in materia di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico, ai sensi della L.10/91, del D.P.R. 380/2001 e del D. lgs. n 192 del 19.08.2005, così come modificato dal Dlgs 29 dicembre 2006 n. 311.

A richiesta dell'interessato, una copia degli atti depositati ai sensi dei precedenti commi sarà restituita con l'attestazione di avvenuto deposito presso il Comune, rilasciata dal Responsabile dello Servizio per l'Edilizia.

Prima dell'inizio lavori dovrà altresì essere consegnato in Comune il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dell'Impresa esecutrice dei lavori assentiti.

#### **Art. 49 - Interventi soggetti a semplice autorizzazione.**

La richiesta di autorizzazione dovrà essere compilata a cura dell'interessato su apposito modulo bollato.

Devono essere allegati alla richiesta, oltre a copia dell'atto di proprietà o autocertificazione sostitutiva del titolo di proprietà, i disegni relativi all'opera da eseguire in duplice copia firmati dai richiedenti e dal progettista, nonché:

- estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento;
- estratto dello strumento urbanistico vigente e/o adottato con individuato il perimetro del lotto di terreno interessato dall'intervento;
- Planimetria generale in scala almeno 1:200 nella quale devono figurare:
  - a) spazi pubblici circostanti con relative dimensioni, destinazioni (strade, piazza, giardino, ecc.) e coerenze della proprietà;
  - b) tutti i fabbricati esistenti sui confini della proprietà con l'indicazione delle loro altezze e delle distanze significative;
  - c) le opere oggetto della domanda, con indicazioni delle distanze dai confini di proprietà.

Dovranno essere allegati alla richiesta o acquisiti prima del rilascio dell'autorizzazione anche eventuali nulla-osta o pareri di Enti previsti obbligatoriamente da normative vigenti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti oltre a piante, sezioni e prospetti dello stato di fatto e di progetto dovranno essere presentati anche gli elaborati di confronto con i convenzionali colori giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni.

## **TITOLO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE ASSENTITE**

### **Art. 50 - Misure di sicurezza per l'esecuzione 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.

Il Responsabile del Servizio comunale competente potrà ordinare che vengano prese le necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso collettivo.

Potrà essere disposto dal Comune anche il rispetto di norme di armonizzazione con gli elementi di rilievo dei caratteri urbani, attraverso teli di rivestimenti e strutture di protezione idonee in relazione alle specifiche lavorazioni poste in atto.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente verso gli spazi pubblici in corrispondenza degli spigoli e per una lunghezza di ml. 2 di questi. Altrimenti dovranno essere realizzate in rete plastificata riflettente, opportunamente e adeguatamente ancorata.

Le recinzioni dei cantieri dovranno essere opportunamente segnalate con adeguata illuminazione, da mantenersi accesa nelle opere notturne, dal tramonto all'alba, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale a cura e spese del proprietario o dell'esecutore dell'intervento.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o le piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti, assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse anche quando i lavori non sono in corso.

Lungo gli spazi pubblici o gravanti di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta dei materiali.

Ferme restanti le vigenti norme di legge in materia di sicurezza e antinfortunistica, per tutte le strutture provvisorie dovranno essere assicurate particolari condizioni di resistenza e stabilità in relazione all'azione del vento. Nel deposito e nell'accatastamento di materiali di lavorazione sui piani di lavoro, ancorché ammesso dai piani di sicurezza redatti, dovranno essere messi in atto provvedimenti atti ad evitare cadute accidentali di materiali sul suolo pubblico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti.

Sarà opportuno dettare una disciplina per le opere provvisorie aventi natura urgente di messa in sicurezza degli edifici eventualmente interessati dai cantieri aperti.

## **Art. 51 - Prevenzione degli infortuni.**

Per quanto concerne l'adozione, da parte del costruttore, delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, valgono principalmente le prescrizioni dei seguenti testi normativi: R.D. 25 luglio 1913 n.998, del D.P.R. 27 aprile 1955 n.547; Decreti del Ministro per il Coordinamento delle pratiche comunitarie 28.11.1987; 28.11.1987 n.593 e 28.11.1987 n.594; Decreto Ministero del Lavoro e previdenza sociale 10.05.1988 n.347; Decreto Legislativo 15.08.1991 n.277; Circolare 25.11.1999 n.23; circolare Ministero della Sanità 8.02.1992 n.2; Legge 27.03.1992 n.257; Decreto del Ministero del Lavoro 22.05.19-- n.466; D.Leg. 4 dicembre 1992 n.475; Circolare Ministero Lavoro e Previdenza Sociale 18.04.1994 n.50/941; Decreto Ministero della Sanità 6.09.1994; D.Leg. 19.09.1994 n.626; D.Leg. 17.03.1995 n.114; D.M. 13.05.1996; D.P.R. 24 Luglio 1996 n.459, D.Leg. 14.08.1996 n.493; D.Leg. 14.08.1996 n.494; D.M. 16.01.1997; D.M. 10.03.1998; D.M. 27.03.1998; Circ. Ministero del Lavoro 30.07.1998 n. 103/98; Circ. Ministero dell'ambiente 3.9.1998 n. UL/98/16364; D.lgs 19.11.1999 n. 528; Circ. Ministero del Lavoro 16.06.2000 n. 40/2000; Circ. 11.07.2000 n. 46; D.M. 19.09.2000; D.M. 2.10.2000; Circ. Ministero del Lavoro 20.12.2000 n. 2182; D.M. 4.01.2001; Circ. Ministero del Lavoro 08.01.2001 n.4; Circ. Ministero del Lavoro 25.01.2001 n.16; DM 19.03.2001; DPR 22.10.2001 n. 462; D.lgs 2.2.2002 n. 25; Circolare Ministero dell'Interno 1.3.2002 n. 4; D.P.R. 3.7.2003 n. 222; D lgs 19.08.2005 n. 187, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

Negli interventi di nuova edificazione e nella ristrutturazione di edifici esistenti dovranno inoltre essere adottati gli interventi ed i dispositivi indicati dalla circolare della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia del 23 gennaio 2004 n. 4, giusto il protocollo d'intesa tra ASL di Pavia ed il Comune di Battuda approvato con deliberazione della giunta Comunale di Pomello con deliberazione n. 95 del 15.12.2004.

## **Art. 52 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

Sulle coperture degli edifici nuovi o in sede di rifacimento completo della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti "dispositivi di ancoraggio strutturale" (vale a dire fissati permanentemente alla struttura) in grado di assicurare un numero adeguato di "punti di ancoraggio" per i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) degli addetti chiamati ad effettuare lavori di qualunque natura sulla copertura medesima.

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.



### **Art. 53 - Responsabilità degli esecutori di opere**

L'osservanza delle disposizioni riguardanti le misure di sicurezza e la prevenzione degli infortuni, di cui ai precedenti articoli, non esime l'appaltatore, il direttore dei lavori ed il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, dalla responsabilità circa l'idoneità delle medesime, come da quella di porre la maggiore cura per evitare ogni danno alle persone ed alle cose.

Il Responsabile del Servizio comunale competente, mediante l'opera di funzionari ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e di imporre maggiori eventuali cautele.

#### **Art. 54 - Formazione dei cantieri.**

Quando si debba procedere alla riparazione ed alla costruzione di un edificio prospiciente una via od altro spazio pubblico, occorre recingere la zona dove dovrà svolgersi il cantiere, mediante assito o materiale simile sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza; allo scopo si dovrà chiedere regolare autorizzazione dell'autorità Comunale. La richiesta dovrà contenere, tra l'altro l'indicazione:

- del suolo pubblico che dovrà essere recintato;
- dell'altezza della recinzione;
- del periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

I materiali e i mezzi d'opera dovranno essere posti all'interno del recinto.

Sarà consentito di derogare a tali norme solo quando trattasi di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali sia stata data all'Autorità Comunale sufficiente garanzia che venga arrecato il minimo disturbo alla popolazione.

In tali casi, concordati direttamente con l'Ufficio Tecnico Comunale, si dovranno però collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori dovrà tenersi a disposizione dell'Autorità Comunale per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto assentito o per il quale sia stata presentata la Denuncia di Inizio Attività.

## **Art. 55 - Impianti di cantiere**

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si dovranno osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro, inoltre dovranno adottarsi tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone e alle cose, quali vibrazioni, scosse, forti rumori, esalazioni fastidiose o nocive ecc.

I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

Gli impianti di acqua potabile e di fognatura del cantiere devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali, in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene Edilizia dell'Asl competente, ed il secondo deve essere sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

**Art. 56 - Ribalte**

Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio devono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.

## **Art. 57 - Demolizioni, scavi e materiali di risulta**

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse, ecc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammassati in cortile o comunque sull'area del cantiere.

E' vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo dovranno 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 da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi non devono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile chiusura di tali aree deve essere formalmente autorizzata dall'AC.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle pubbliche discariche o agli impianti di recupero autorizzati.

Negli scarichi pubblici i materiali dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità o dislivelli che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Nelle opere di demolizione dovranno essere privilegiate le operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un'eventuale riciclaggio.

Le operazioni di scavo e di demolizione dovranno avvenire nel rispetto delle condizioni di sicurezza non solo per gli operatori ma anche per le strutture edilizie e gli spazi pubblici adiacenti.

Dovranno essere posti in atto provvedimenti per limitare la propagazione di polveri, rumori e vibrazioni.

Nel caso di opere di sottermurazione o nell'esecuzione di tirantature di paratie o consolidamenti del terreno dovranno essere acquisiti atti di assenso da parte delle proprietà interessate.

Analogamente dicasi per l'esecuzione di opere interraste interessanti le zone di sottosuolo al di sotto di proprietà private.

**Art. 58 - Sgombero dei materiali, scarichi autorizzati.**

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti e non alla costruzione. Solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale potrà concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali stabilendo le opportune cautele, caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Gli spazi pubblici occupati dovranno essere sollecitatamente sgomberati.

#### **Art. 59 - Lavori nel pubblico sottosuolo**

Chi ha ottenuto l'autorizzazione o il permesso di costruire per l'esecuzione di opere o lavori nel sottosuolo deve provvedere alla costruzione all'esterno di opportuni ripari da realizzare con assiti ed altri materiali idonei, per impedire ogni danno e pericolo alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

## **Art. 60 - Rinvenimenti e scoperte.**

Ferme restando le prescrizioni del D.lgs 42/2004, circa l'obbligo di denuncia alla competente autorità da parte di chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il Direttore dei Lavori, l'Assuntore delle opere ed il Titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività, sono tenuti solidalmente a fare immediata segnalazione al Sindaco dei suddetti ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione dovrà farsi nel caso di reperimento di ossa umane o di resti mortali di persone.

Il Responsabile del Servizio comunale competente disporrà tutti i provvedimenti che ritenesse utile adottare in dipendenza di tali scoperte e comunque i lavori, per la parte interessata dai ritrovanti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità comunale competente.



**Art. 61 - Richiesta e consegna dei punti fissi e dei caposaldi di riferimento - Verifica del perimetro delle costruzioni.**

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di recinzione, il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività è tenuto a richiedere al Comune la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di intervento, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori responsabile. Nell'esecuzione dell'opera il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività e con lui in solido il Direttore dei Lavori e l'esecutore delle opere, deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello.

Le operazioni di identificazione dei punti fissi e dei capisaldi di riferimento sono eseguite da personale messo a disposizione dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale, consegnando previamente al Comune il Documento Unico di Regolarità Contributiva dell'Impresa stessa.

Al termine delle operazioni viene redatto un verbale che viene sottoscritto dalle parti.

In sede di apposizione dei punti fissi, il tecnico comunale potrà determinare lievi modifiche del posizionamento planivolumetrico dell'edificio al fine di rendere conforme lo stesso alle vigenti normative edilizio-urbanistica, o al fine di tutelare essenze arboree presenti oppure, in ogni altro caso, in cui si renda necessaria tale operazione in conseguenza della verifica dello stato dei luoghi. Tali modifiche verranno evidenziate in apposita planimetria che verrà allegata al verbale dei punti fissi e costituirà parte integrante e modificativa del titolo edilizio originario.

## **Art. 62 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori.**

A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e riportati anche nel provvedimento.

Dopo la presentazione della Denuncia di Inizio Attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa ed essere comunque comunicato, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.

Per le Denunce di Inizio Attività, il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa, decorso il quale la stessa perde efficacia e l'esecuzione delle opere, dovrà essere subordinata alla presentazione di nuova comunicazione o all'ottenimento di altro titolo abilitativo.

Le sole opere di scavo parziale e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.

Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire ai sensi di legge.

Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante comunicazione redatta su apposita modulistica.

Prima dell'inizio lavori dovrà altresì essere consegnato in Comune il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) dell'Impresa Appaltatrice.

I lavori assentiti dovranno essere eseguiti conformemente al progetto ed alle modalità esecutive fissate dal Permesso di Costruire: eventuali varianti od aggiunte sono soggette all'ottenimento di un nuovo Permesso, salvo i casi previsti dalla legge.

I lavori dovranno essere condotti con celerità e continuità e dovranno essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte, in conformità alle norme legislative e regolamentari vigenti in maniera e in modo da arrecare il minimo disturbo ai cittadini e da garantire l'incolumità pubblica.

E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere l'agibilità di cui al successivo art.69.

### **Art. 63 - Interruzione dei lavori**

Fermo restando il disposto del successivo art.64 del presente regolamento, nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere i lavori, dovrà eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite. In caso di inadempienza, il Responsabile del Servizio comunale competente dovrà provvedere a norma dell'art.153 del T.U. della legge comunale e provinciale di cui al D.lgs. n. 267 del 18.08.2000 ed a spese dell'interessato; entro un mese dall'interruzione delle opere, e salvo il caso che questa dipenda da provocate cause di forza maggiore, sarà facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzato.

**Art. 64 - Sostituzione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice dei lavori**

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

## **Art. 65 - Vigilanza sui lavori.**

Nei cantieri, dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile, nella quale devono essere indicati gli estremi del permesso di costruire o della D.I.A., il nome del titolare committente, dell'Impresa costruttrice, del direttore dei lavori e del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Nei cantieri di fabbrica dovrà essere tenuto a disposizione dei funzionari comunali il permesso di costruire o copia del medesimo, ovvero la Denuncia di Inizio Attività o copia delle medesima, con dichiarazione di conformità all'originale.

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale e il Medico di Sanità Pubblica, secondo le rispettive competenze, hanno l'obbligo di vigilare sui lavori in corso per assicurare la loro esecuzione in conformità alle norme di carattere generale vigente in materia e di quelle del presente regolamento, nonché in conformità dei tipi approvati e delle eventuali modificazioni imposte dal Comune nell'accordare il Permesso di Costruire.

Per l'espletamento del loro compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, muniti dell'apposita tessera di riconoscimento, avranno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per la completa visione della condotta dei lavori.

**Art. 66 - Contestazione della infrazioni.**

Le infrazioni alle norme del presente regolamento debbono essere accertate da funzionario o da agenti Municipali, e contestate nei modi previsti dal T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali di cui al D.Lgs n. 267 del 18.08.2000.

**Art. 67 - Sospensione dei lavori, modifica e demolizione delle opere.**

Il Responsabile del Servizio comunale competente può disporre la sospensione delle opere non autorizzate e/o non conformi al progetto approvato o comunque non regolamentari ed ha la facoltà di ordinare la rimessa in ripristino, la modifica o la demolizione, e di prendere i provvedimenti di cui agli articoli seguenti. L'ordine di sospensione, di demolizione o di modifica delle opere sarà fatto eseguire dai funzionari o dagli agenti incaricati, senza pregiudizio della successiva azione penale e delle sanzioni.

## **Art. 68 - Ultimazione dei lavori**

Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni.

Per fine dei lavori si intende il momento in cui l'opera è ultimata sotto il profilo edilizio ed urbanistico avendo portato a compimento le opere comportanti ingombro volumetrico, chiusure perimetrali, copertura, tavolati divisorii interni, serramenti e impianti.

I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a presentazione di D.I.A. non onerosa.

Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il soggetto in possesso del titolo abilitativo scaduto o suo avente causa deve presentare istanza ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire concernente la parte non ultimata, ovvero presentare nuova Denuncia di Inizio di Attività per lavori ancora da eseguire.

Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di costruzione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio della nuova concessione per il completamento.



## **Art. 69 - Agibilità.**

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dagli artt.24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, decorsi 30 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità, la stessa si intende attestata per silenzio assenso, qualora sia stato rilasciato il parere dell'ASL competente per territorio. In caso di auto-dichiarazione in materia igienico-sanitaria il termine per la formazione del silenzio assenso di cui sopra è di 60 giorni.

Nei casi di cui al comma precedente la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità.

Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli art.24 e 25 del D.P.R. 380/01, il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accoglienza dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.

Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.

Nel provvedimento dovrà essere elencata la documentazione e le certificazioni che attestano la sussistenza delle condizioni di sicurezza,igiene, salubrità, risparmio energetico, e nel caso sia stato eseguito un sopralluogo per verificare la conformità di quanto realizzato a quanto oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi.

Nel caso in cui, causa la vetustà dell'immobile, non sia rintracciabile il provvedimento abilitativo e la relativa agibilità (per immobili costruiti o ristrutturati prima dell'agosto del 1942), lo stesso potrà essere considerato agibile previa dichiarazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri nonché l'esistenza di tutte le caratteristiche strutturali, impiantistiche, di sicurezza e di comfort che gli immobili debbono possedere.

Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.

L'agibilità non può essere rilasciata a fabbricati e unità immobiliari:

- non assentiti in tutto o in parte mediante Permesso di Costruire o sostitutamente interessati da Denuncia di Inizio Attività;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nel Permesso di Costruire o sostitutamente dalla Denuncia di Inizio Attività;
- sostanzialmente difformi dal Permesso di Costruire o sostitutamente dalla Denuncia di Inizio Attività;

L'agibilità non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme intese ad evitare cause di insalubrità.

L'agibilità deve essere revocata quando vengono meno i presupposti prescritti dalla legge, e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzata, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

La domanda di agibilità deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente

regolamento rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua pertinenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla prova dell'avvenuto accatastamento dell'immobile, dai nullaosta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre legge o regolamenti.

Il Responsabile del Servizio comunale competente entro trenta o sessanta gg. dalla richiesta dell'agibilità, (secondo i casi di cui al precedente secondo comma) ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato un avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore ai novanta giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione. Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Responsabile del Servizio notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

Nell'agibilità è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati al Permesso di Costruire o alla Denuncia di Inizia Attività e loro eventuali e successive varianti.

L'agibilità non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

In caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguito senza il necessario e preventivo Permesso di Costruire Denuncia di Inizio Attività, la licenza d'uso è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

## **Art. 70 - Contravvenzioni.**

Le contravvenzioni previste dall'art. 133 del presente Regolamento sono elevate dai funzionari tecnici o dai vigili urbani.

La contravvenzione può essere intimata e deve essere accertata con verbale redatto a termini di legge.

Essa non potrà essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di avere posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora si tratti di contravvenzione riferentesi ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorso il preventivo ottenimento del Permesso di Costruire, l'intimazione dell'Amministrazione comunale importa l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione o di desistere dagli atti vietati, salvi naturalmente gli ulteriori provvedimenti che l'Autorità Comunale intenderà adottare a termini di legge.

## **PARTE SECONDA - DISCIPLINA URBANISTICA**

### **Art. 71 - Disciplina urbanistica**

L'organizzazione urbanistica del territorio comunale è precisata nello strumento urbanistico generale, formato ai sensi della legge urbanistica vigente, con successive modificazioni ed integrazioni, e delle leggi regionali vigenti in materia. Attualmente è vigente un P.R.G. che disciplina le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, in funzione delle esigenze della comunità locale, mediante elaborati grafici di "azzonamento" e norme tecniche di attuazione.

## **Art. 72 - Parametri urbanistici ed edilizi.**

L'altezza delle costruzioni, i limiti di superficie e di volumetria, le distanze da osservarsi rispetto ai confini di proprietà e a fabbricati sono regolati dalle norme dello strumento urbanistico generale e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti. L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente vanno comunque rispettati sia per le costruzioni da conservare, sia per quelle da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

### **Art. 73 - Soggetti abilitati alle presentazioni di piani urbanistici**

Per i piani attuativi di iniziativa privata, la relativa proposta deve essere presentata da tutti i proprietari delle aree comprese nel piano, nonché dai superficiari. Per gli usufruttuari è necessario l'assenso dei proprietari. Fanno eccezione le proposte di piano di recupero per le quali è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, L. 05/08/78 n.457).

## **Art. 74 - Convenzioni dei piani attuativi**

Le convenzioni dei piani attuativi devono contenere almeno i seguenti impegni:

- La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.
- L'ammontare complessivo dei contributi concessori dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il Piano attuativo.
- La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC nelle planimetrie di PRG e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e dell'esecuzione delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri.
- L'impegno da parte della proprietà e redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai punti precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune.
- L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione.
- L'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione definitiva della Convenzione o al collaudo delle stesse.
- I termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal piano attuativo, anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione definitiva della convenzione; in caso di inadempienza, dopo un eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del piano attuativo approvato decade completamente per la parte non realizzata fermi restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e il versamento di contributi effettuati.
- Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- L'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione dell'edificio e delle costruzioni, senza nuova concessione comunale.
- L'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi.
- La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge.

**Art. 75 - Modalità di gestione dei piani attuativi.**

Per l'istruttoria dei piani attuativi il responsabile del procedimento dovrà attenersi alle disposizioni dell'art.14 della L.R. 16.03.2005 n. 12.

La fase decisionale è pure regolata dall'art.14 sopraccitato.



# PARTE TERZA - DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

## TITOLO I - AMBIENTE URBANO

### Art. 76 - Spazi pubblici e di uso pubblico

#### a) Disciplina del verde

Le specie e le essenze arboree ritenute compatibili con l'ambiente urbano sono quelle indicate nelle Norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o ad uso pubblico deve essere attuata rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza con riguardo all'irrigazione naturale dell'apparato radicale.

La distanza delle alberature rispetto a confini di spazi privati o alle edificazioni, oltre al rispetto delle norme di legge vigenti, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che in ogni caso non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione, soleggiamento, di ambienti confinanti prospicienti.

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

#### b) Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

Le strade e le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso ed il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni.

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere scelte all'interno di repertori di soluzioni da definirsi per ogni contesto urbano, anche tenendo in considerazione i materiali connotativi dell'immagine storicamente consolidata.

Con riferimento alle specifiche condizioni di transito dei mezzi veicolari, dovranno essere individuate le tipologie di finitura in relazione alle sollecitazioni dei carichi dinamici previsti, dell'usura e della manutentibilità.

In presenza di sottoservizi impiantistici devono essere disciplinate le condizioni di possibile intervento attraverso soluzioni di finitura rimovibili e facilmente ripristinabili.

#### c) Passaggi pedonali

Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

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

#### d) Piste ciclabili

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt.1,20; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt.2,00 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

Se delimitate solo con segnaletica orizzontale, dovranno rispettare le disposizioni contenute nell'art.140 D.P.R. n.495 del 16.12.1992 (Regolamento d'esecuzione del Codice della strada – relativamente a – Esecuzione delle strisce che delimitano piste ciclabili). E' fatto obbligo di rispettare tutto l'impianto normativo per l'esecuzione degli attraversamenti ciclabili (articolo 146 D.P.R. n.495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada) nonché di posare la complementare segnaletica verticale d'obbligo (articolo 122 D.P.R. n.495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada).

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo (fatte salve le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare cfr legge n.366 del 19.10.1998 – Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica – e D.M. 30.11.1999 n.577 – Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

#### e) Spazi porticati

Dovrà essere incentivata la realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico evitando interruzioni e comunque avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo culturale e/o paesaggistico, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.

La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.R.G.

#### f) Occupazione degli spazi pubblici

Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve preventivamente chiedere il rilascio di specifica autorizzazione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire, in ottemperanza a quanto stabilito nell'apposito regolamento.

Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione all'uso del suolo pubblico è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed il versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

#### g) Reti di servizi pubblici

Le reti dei servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi in modo da non alterare i caratteri ambientali.

In particolare i punti di accesso, così come le camerette di ispezione, le tombinature debbono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione.

Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità degli spazi pubblici.

#### h) Volumi tecnici impiantistici

La realizzazione di volumi tecnici impiantistici fuori o entro terra come cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, deve armonizzarsi con il costruito al contorno e con i caratteri degli spazi pubblici in cui devono inserirsi.

#### i) Intercapedini e griglie di aereazione

La realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali delle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, illuminazione indiretta, aereazione e protezione dall'umidità dei locali interrati nonché rivolte a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, viene consentita purché la disposizione delle griglie di ventilazione venga correttamente inserita nelle finiture di pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.

In ogni caso la realizzazione delle stesse è a totale carico dei proprietari previo provvedimento di assenso da parte del Comune.

#### l) Disciplina d'uso del sottosuolo

La realizzazione di locali tecnici nel sottosuolo, di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciale è consentita esclusivamente nelle zone destinate a servizi pubblici dallo strumento urbanistico comunale e le opere dovranno risultare sempre compatibili con le possibili future utilizzazioni di superfici previste dal vigente strumento urbanistico e complementari agli spazi di uso pubblico già esistenti in superficie.

Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:

- a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antiincendio.

#### m) – Volumi tecnici ed impiantistici

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

La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.

I volumi tecnici impiantistici non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal codice civile. In particolare le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti destinati al posizionamento di cassonetti o simili per la raccolta differenziata dei rifiuti, possono trovare collocazione all'interno di qualsiasi zona di P.R.G. (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nel PRG. medesimo.

Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada e di tipo paesaggistico ambientale. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo comunque le

necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

## **Art. 77 - Spazi privati e/o comuni non edificati**

### **a) Accessi e passi carrabili**

L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi alterni.

Fatte salve le disposizioni dettate dal Codice della strada i passi carrabili dovranno risultare di larghezza non inferiore a ml.2,50 su strade di larghezza superiore a ml.6,00, e non inferiore a ml.3,00 negli altri casi.

I cancelli dei passi carrabili dovranno risultare posizionati in arretramento rispetto al confine di proprietà di almeno di ml.4,50, qualora la strada sia priva di marciapiedi, e di ml.4,50 dal filo esterno dei marciapiedi, qualora questi siano esistenti, indipendentemente dalla loro larghezza.

### **b) Strade private**

La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente.

Nella realizzazione gli enti proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per gli altri spazi pubblici urbani.

Ne curano inoltre la manutenzione periodica e l'efficienza.

### **c) Spazi inedificati**

Le aree inedificate sono assoggettate anch'esse alla cura e al decoro previste per le restanti parti del suolo comunale.

Pertanto né dovrà essere disposta la recinzione con strutture che ne mantengano la visibilità e le superfici trattate a verde in accordo con le disposizioni comunali.

Tale aree saranno soggette a manutenzione periodica da parte degli enti o dei soggetti proprietari.

Le stesse disposizioni si applicano alle cave.

### **d) Sistemazioni esterne ai fabbricati**

Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini dell'ultimazione delle opere.

Nella progettazione degli spazi residuali del lotto edificabile dovranno essere tenute in conto le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde praticabile anche in relazione ai fattori di esposizione all'irraggiamento solare.

Nelle zone di continuità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con il piano dei materiali e delle finiture disposte dal comune per gli spazi pubblici.

Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazioni da adottarsi in modo preferenziale secondo

quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico generale.

## **Art. 78 - Inserimento ambientale delle costruzioni**

Le nuove costruzioni devono essere rispettose delle condizioni climatologiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si riferiscono.

A tal fine il comune, a seguito del rilevamento del patrimonio edilizio potrà promuovere studi rivolti a definire tutti gli strumenti conoscitivi indispensabili affinché le progettazioni delle nuove edificazioni siano indirizzati in tal senso pur nel rispetto della libertà propositiva ed ideativa.

Vengono di seguito forniti alcuni criteri preliminari relativi ai requisiti dei materiali di finitura da impiegare entro l'ambito del nucleo di antica formazione del centro abitato:

### **DECORAZIONI E FREGI**

Gli affreschi, i graffiti, le modanature ed in genere le decorazioni, in rilievo o meno, dovranno essere puliti, restaurati e lasciati a vista.

### **LAPIDI E ISCRIZIONI**

Lapidi e iscrizioni di antica data presenti sulle facciate dovranno essere mantenute in sito, pulite e lasciate a vista, eventualmente restaurate e protette con prodotti trasparenti specifici.

### **ZOCCOLATURE**

Le zoccolature a piè di facciata realizzate ad intonaco grasso, stollato e liscio, oppure in lastroni di pietra a "spacco", "piano sega" o "bocciardati" posati verticalmente dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine.

### **CONDUTTURE ESTERNE**

Nell'occasione di interventi di manutenzione e ritinteggiatura, le condutture ed i cavi esterni collocati in vista sulle facciate degli edifici dovranno, per quanto possibile, essere rimossi ed installati sotto traccia o collocati in posizioni il più possibile armonizzate con la composizione della facciata e trattati al pari di canali e pluviali.

### **SERRAMENTI**

I serramenti e le serrature di porte e finestre dovranno, per quanto possibile, conservare i caratteri dell'epoca originaria dell'edificio, escludendo comunque colori e moduli costruttivi estranei al carattere dell'edificio; di norma saranno contenuti nella luce del vano murario, assecondandone la forma, e saranno uniformati per l'intero edificio o, quanto meno, per ciascun prospetto curando l'assialità delle partiture.

### **CONTORNI**

I contorni di finestre, le soglie, i davanzali, ecc. dovranno restare quelli originari o, se sostituiti, rifatti con materiali e foggia uguali ai precedenti. Ove inesistenti (ad es. edifici rurali), potranno essere posati scegliendo, per analogia con edifici simili, materiali e fogge comunemente utilizzati (ad es. serizzo, granito, pietra di Viggiù, graniglia o semplice contorno in rilevato di intonaco chiaro).

### **BALCONI E LOGGE**

I balconi, i ballatoi e le logge nonché le relative ringhiere o balaustre di protezione, dovranno rimanere

quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia similari. Le logge e porticati potranno essere tamponati con vetrate secondo le modalità illustrate. Sono vietati i balconi incassati nelle coperture e sono da evitare la creazione di nuovi balconi a sbalzo. E' ammessa la creazione di nuovi affacci a mezzo di parapetti posti in luce alle portefinestre o la costruzione di "poggioli" in pietra secondo le tipologie originarie, di ridotte dimensioni.

## GRONDE

Le gronde dovranno essere mantenute di dimensione e materiale originale (legno, muratura, pietra ecc.) indipendentemente dalla struttura del tetto, anche qualora questa venisse sostituita.

## CANALI E PLUVIALI

Canali di gronda e pluviali di discesa, se sostituiti, dovranno essere di sezione tonda in rame o lamiera zincata verniciata od acciaio verniciato, escludendo di norma, materiali plastici.

## PORTONI

I portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti in sito previa rimozione di eventuali strati di vernici non originarie.

I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelli originali.

## ANDRONI E CASSETTONI

Gli androni dovranno mantenere l'aspetto originario rimuovendo i rivestimenti posticci. Fregi, stucchi e decorazioni dovranno essere restaurati e recuperati.

Sono vietate le eliminazioni di solette in legno. Per ragioni statiche potranno essere strutturalmente sostituite da solai in latero-cemento mantenendo l'intradosso con l'aspetto originario.

I cassettoni in legno dovranno essere restaurati e recuperati.

## COPERTURE E CAMINI

Il manto di copertura dovrà essere sempre realizzato con materiali e colori originari, o comunque scelti fra quelli tipici della zona e del carattere architettonico dell'edificio.

I camini potranno essere, in caso di adeguamento tecnico funzionale, sostituiti con nuovi manufatti, mantenendo fattezze e proporzioni simili a quelli esistenti.

## LUCERNARI, ABBAINI E CAMINI

E' ammesso il rifacimento e/o la realizzazione di lucernari, finestre in randa e abbaini alle seguenti condizioni:

- nel caso di rifacimento di elementi preesistenti si dovranno riproporre le dimensioni e tipologie originarie;
- per la realizzazione di nuovi lucernari e finestre in randa non dovrà essere superata la superficie complessiva del 5% rispetto a quella della copertura. Gli abbaini dovranno avere la connotazione tipica, con tetto a capanna, adeguato arretramento rispetto al filo di facciata, innesto nella copertura a quota inferiore di quella di colmo e larghezza massima lorda non superiore a ml.1,50.

## VETRINE

I serramenti di vetrina dovranno, di norma, essere contenuti nella luce del vano murario assecondandone la forma e arretrati rispetto al filo di facciata, senza mascherare eventuali elementi



architettonici e decorativi esistenti (piedritti) archivolti, lesene, cornici, inferriate, ecc.).

Unicamente nel caso di vani murari esistenti non originari e non conformi agli elementi stilistici e all'ordine compositivo della facciata, saranno ammessi serramenti di vetrina con cartelle, imbotti, ecc., atte a modificare sagoma e dimensioni del vano per armonizzarlo al prospetto esistente e a quelli adiacenti.

Il colore del serramento vetrina dovrà essere uguale a quello degli altri serramenti di facciata o comunque iniformarsi alle tonalità dei colori adottati nel prospetto, nel rispetto dell'inserimento nell'ambiente urbano.

Sono vietati i serramenti in alluminio colore naturale e color oro.

Sono ammesse le saracinesche a maglia larga ed è preferibile adottare in alternativa alla saracinesca, la soluzione del vetro antisfondamento di sicurezza.

## **Art. 79 - Decoro degli edifici.**

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private e sono comunque da questi visibili, debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, (contorni delle aperture, fasce marcapiani, ecc.) quanto per le tinte ed i materiali impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o notevolmente trasformati debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui esse vengono ad inserirsi.

Quando si tratta di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorge la necessità di assicurare armoniche prospettive, il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative e stabilire limitazioni e direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

## **Art. 80 - Intonacatura e tinteggiatura dei fabbricati.**

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere intonacati, a meno che, per il loro genere di costruzione e carattere architettonico non richiedano intonaco.

I muri intonacati debbono essere tinteggiati con tinte che non deturpino l'aspetto del fabbricato, dell'ambiente urbano ed il paesaggio.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa determini il deturpamento di cui sopra.

Negli edifici posseduti da più persone, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce non debbono seguire la proprietà, ma l'ordine architettonico.

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

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

Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.

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

E' assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.

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

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

**Art. 81 - Manutenzione dei prospetti o decoro dei frontespizi nudi.**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ricolorazione delle facciate delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie, sulla base di un regolare progetto.

Se le condizioni delle facciate o dei frontespizi nudi esistenti o che si venissero a creare, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Comune ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, per l'esecuzione.

**Art. 82 - Pitture figurative sulle facciate.**

Chi intende eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere al Comune apposita autorizzazione sottoponendo i relativi disegni per l'approvazione.

## **Art. 83 - Insegne**

La collocazione di mezzi pubblicitari lungo le strade, fuori e dentro i centri abitati, è disciplinata dall'art.23 del DL n.285/1992 e dal Titolo II, Capo I, 3 del DPR n.495/1992 e dal Regolamento integrativo della legge Regionale n. 17/00.

Nei centri abitati, per installare insegne o cartelli pubblicitari a carattere permanente, comunque visibili da spazi pubblici (posti su porte o vetrate di accesso a negozi o esercizi, su vetrine degli stessi, sulle facciate dei fabbricati, nelle finestre, nei balconi, sui tetti, lungo le strade, sulle recinzioni, ecc.), è richiesto il titolo abilitativo del Comune.

#### **Art. 84 - Serramenti, tende, solai e simili**

I serramenti dei negozi, nonché le porte e le finestre del piano terreno devono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o su strade private aperte al pubblico transito.

Le tende solari devono essere realizzate in modo che, aperte o chiuse, esse siano comprese all'interno dei contorni di ogni singola luce di vetrina e in posizione chiusa non si sovrappongano alle parti apribili o trasparenti della vetrina; devono comunque essere arretrate almeno 20 cm. dal filo del marciapiede e, quando sono aperte, devono avere un'altezza non inferiore a m.2,50 dal piano del marciapiede.

Sono di norma vietate nelle strade non pedonali prive di marciapiedi; possono tuttavia essere assentite localmente, rispettando le esigenze di sicurezza della circolazione stradale.

## **Art. 85 - Recinzioni.**

Le aree non edificate fronteggianti spazi pubblici, possono essere delimitate o recintate.

Qualora lo ritenesse opportuno, il Sindaco può ordinare che le aree libere vengano recintate almeno con rete metallica e comunque in modo decoroso.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Le aree recintate devono essere decorosamente sistemate.

Le recinzioni verso luoghi pubblici devono essere a giorno con inferriate o aperture opportunamente distanziate poste ad altezza non superiore a ml.1 dal marciapiede.

In ogni caso la recinzione sul fronte stradale non dovrà superare i ml.2,00 di altezza.

I muri di recinzione che separano due differenti proprietà non potranno superare l'altezza di ml.2,50 e potranno essere realizzate in muratura piena fino all'altezza di ml. 2.20.

Nelle zone agricole è altresì consentita, la realizzazione di recinzioni in precario in rete metallica di altezza non superiore a ml.2.50, nonché la realizzazione di ricoveri attrezzi con materiale consono all'abitato con le seguenti massime dimensioni: lunghezza 3,00 - larghezza 3,00 - altezza 2,20.

Per quanto possibile, le recinzioni devono essere allineate con quelle limitrofe, al fine di mantenere calibri stradali costanti e unità compositiva dei fronti.

A parziale deroga di quanto sopra stabilito, gli interventi di rifacimento di muri di recinzione interessanti ambiti storici (cortine storiche) dovranno essere realizzati in armonia e nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici dei luoghi medesimi.



## **Art. 86 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole, cartelloni ed oggetti pubblicitari.**

I chioschi di ogni specie da collocarsi sul suolo pubblico o privato saranno permessi unicamente quando non ostacolino la circolazione, siano conformi oltre che alle vigenti norme urbanistiche a quelle del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione e corrispondano a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante. In ogni caso, essi sono soggetti all'ottenimento del Permesso di Costruire oneroso secondo le tariffe degli esercizi commerciali da rilasciarsi sotto l'osservanza di eventuali prescrizioni particolari dettate dalle condizioni dei luoghi in cui saranno edificati.

I chioschi a carattere stagionale sono consentiti mediante autorizzazione.

Nel caso che i chioschi insistano su area pubblica, presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire è il possesso di autorizzazione all'occupazione di area pubblica.

E' proibito, senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, collocare alla pubblica vista cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere. Il rilascio del permesso è effettuato dietro presentazione della relativa domanda corredata da disegni e fotografie, dimostranti la rispondenza dell'oggetto che si vuol esporre al carattere e al decoro edilizio della località.

E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi e di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pittura e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati di interesse storico-artistico.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme e i permessi saranno rilasciati, rispettivamente, dal competente Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Per le località dichiarate di interesse storico-architettonico e paesistico, invece, la relativa autorizzazione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al nulla osta della competenze Sovrintendenza per i Beni Culturali.

## **Art. 87 - Elementi in aggetto (balconi ecc.)**

La costruzione di balconi, ringhiere ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici e vie private è subordinata al rilascio di regolare permesso di costruire e al rispetto delle prescrizioni generali di P.R.G. e del presente Regolamento, oltre alle disposizioni di seguito specificate:

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a cm.10 fino all'altezza di m.4,00 dal piano stradale in cui sia ammesso il transito di autoveicoli e di m.2,70 dal piano stradale di percorsi esclusivamente ciclo-pedonali ;
- gli infissi che si aprano a ventola verso l'esterno ad una altezza inferiore ai m.2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiede e di m.4,50 se la strada ne è priva.

Balconi, pensiline ed insegne a bandiera (se ammissibili in base alle altre disposizioni del presente Regolamento e degli altri strumenti urbanistici vigenti) sono ammessi solamente sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno m.8, i balconi chiusi sono ammessi solo nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi larghi almeno m.12.

L'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m.2.70 dal piano del marciapiede o ad almeno m.4,50 dal piano stradale ove non esista marciapiede misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Dette sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m.1,20 a meno che la costruzione non sia arretrata rispetto al filo stradale, per una misura almeno pari alla sporgenza.

## **Art. 88 - Servitù pubbliche.**

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità l'Autorità Comunale ha diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati e senza indennizzi, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni, i segnali e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed alla viabilità, quali in particolare:

- a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento d'idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gl'impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico (tranviari e filoviari);
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed arredo degli spazi pubblici.

Una volta apposte le cose che formano oggetto della servitù di cui sopra, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Gli apparecchi non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e non devono costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

Il proprietario prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'Ente interessato, che prescrivano nel più breve tempo possibile, le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti, di cui al presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

**Art. 89 - Sistemazioni delle aree scoperte.**

Le superfici scoperte annesse agli edifici residenziali sono inedificabili anche nel sottosuolo (salvo che per la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi della legge 24.03.1989 n.122) e sono destinate al ravvenamento; devono pertanto essere sistemate a verde e utilizzate in modo da evitare ristagni d'acqua e da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

## **Art. 90 - Viabilità**

Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del vigente strumento urbanistico.

In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il ciglio della strada.

Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia di P.R.G. dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.

## **Art. 91 - Passaggi pedonali e percorsi ciclabili**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L.9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione della barriere architettoniche,
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,20; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di mt. 2,00 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. Sono ammesse deroghe per particolari condizioni dei luoghi, con provvedimento motivato del Responsabile del Procedimento.
3. Se delimitate solo con segnaletica orizzontale dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nell'art.140 D.P.R. n.495 del 16.12.1992 (Regolamento d'esecuzione del Codice della strada – relativamente a – Esecuzione delle strisce che delimitano piste ciclabili). E' fatto obbligo di rispettare tutto l'impianto normativo per l'esecuzione degli attraversamenti ciclabili (articolo 146 D.P.R. n.495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada).
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo (fatte salve le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare cfr. Legge n.366 del 19.10.1998 – Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica – e D.M. 30.11.1999 n.557 – Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

## **Art. 92 - Accessi e passi carrabili**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché della vigente disciplina comunale.
2. Nelle nuove costruzioni residenziali, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 2,50 su strade di larghezza superiore a ml.6,00 e di ml.3,00 negli altri casi e comunque non dovrà essere superiore a mt.6,50.
3. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a mt.5,00. Se interessante manufatti di tipo industriale, artigianale o commerciale tale distanza non dovrà essere inferiore a mt.6,50.

### **Art. 93 - Antenne paraboliche**

L'installazione di antenne paraboliche nell'intero territorio comunale deve rispettare i criteri indicati al presente articolo.

L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.

Le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni massime (120 cm. di diametro per impianti collettivi e 85 cm. di diametro per impianti singoli e devono avere un colore in armonia con il manto di copertura o di facciata dell'edificio.

Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore.

Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L.46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti.

Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

Le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada, e quelle di grande dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

Nei condomini ove già esista un impianto satellitare centralizzato, è vietata l'installazione di antenne paraboliche singole.



## TITOLO II° - NORME COSTRUTTIVE GENERALI

### **Art. 94 - Caratteristiche dei terreni edilizi e fondazioni.**

Le fondazioni debbono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata dal cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza e di sufficiente portanza nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreno di struttura eterogenea, si debbono adottare quei mezzi atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni speciali. Le fondazioni debbono essere preferibilmente realizzate in calcestruzzo di cemento.

In assenza di idonee garanzie di staticità è vietato costruire edifici sul ciglio o alla base di dirupi su terreni esposti a possibili sommersioni o erodibili dai corsi d'acqua, su terreni detritici di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento.

Se il terreno edificando è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio; l'uso edilizio non è comunque consentito se risulta difficile od impossibile il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto.

**Art. 95 - Camere d'aria - Intercapedini - Vespai.**

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria dovranno essere opportunamente costruiti, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.

**Art. 96 - Murature.**

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, e secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici, ai sensi della L.10/91, del D.P.R. 380/2001 e del D. lgs. n 192 del 19.08.2005, così come modificato dal Dlgs 29 dicembre 2006 n. 311.

Sono comunque da osservare le norme di cui al D.M. 20.11.1987.

#### **Art. 97 - Solai, coperture e balconi.**

I solai di tipo misto e in cemento armato, nonchè le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi, nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere rese solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni ml.2,50.

I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere tali da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

I piani in aggetto dei balconi dovranno essere di pietra o di cemento armato; nel caso di balconi con solette in cemento armato a sbalzo, queste devono essere calcolate in modo da sopportare un sovraccarico accidentale almeno di Kg.300 per metro quadrato, oltre il peso proprio e quello del parapetto.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale.

Tali prescrizioni valgono anche nel caso di restauro di balconi esistenti.

I parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, devono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a cm.11 e in modo da non favorire l'arrampicamento.

## **Art. 98 - Scale**

Nelle nuove costruzioni, le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano per una superficie non inferiore a mq.1 per ogni piano. Nel caso di fabbricati aventi non più di due piani fuori terra, sono consentite l'illuminazione e la ventilazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposita apertura per la ventilazione.

Dalle scale non possono prendere luce gli ambienti di abitazione, le cucine, i gabinetti, i bagni.

Gli eventuali infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione; i vetri costituenti pareti del vano scala devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

Qualora si osservino le disposizioni dell'art.43 della L. n.457/1978, le scale degli edifici residenziali da essa contemplati possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.

Nei vani-scala di uso comune, le pareti, i gradini, i pianerottoli e i parapetti devono essere realizzati con materiali lavabili.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m.0,90.

Sono fatte salve le norme specifiche di prevenzione incendi.

## **Art. 99 - Zoccolatura e gronde.**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Su parere della Commissione Edilizia possono essere imposte a tutela dell'ambiente zoccolature o rivestimenti speciali.

Le gronde degli edifici devono essere realizzate con strutture atte a garantirne l'assoluta stabilità. Esse devono avere forma decorosa e dimensioni convenienti.

Salvo apposite prescrizioni del PRG, la sporgenza delle gronde non può superare i cm.80 per le strade di larghezza inferiore a m.8; per le strade più larghe valgono le prescrizioni relative agli elementi in oggetto.

Nella realizzazione degli edifici devono essere adottati accorgimenti tecnici onde evitare l'introdursi di volatili e di animali indesiderati.

Le finestre e le aperture di aereazione dei sottotetti e delle cantine vanno rese impenetrabili con griglie o reti, senza tuttavia ostacolarne l'aerazione.

I fori di aerazione di solai o vespai con intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglia fitta di idoneo materiale, che ne garantisca la funzionalità anche nel tempo.

Negli ambienti dotati di canne di aspirazione e/o di aerazione forzata, gli imbocchi devono essere muniti di reti a maglia fitta di idoneo materiale, che ne garantisca la funzionalità anche nel tempo.

All'interno degli edifici, le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.

Le fognature dell'edificio, nell'attraversamento di murature e di locali e nei collegamenti con la fognatura pubblica in sede stradale, devono essere a perfetta tenuta.

I cavi elettrici, telefonici, televisivi, per l'illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

**Art. 100 - Rifiniture interne e pavimenti.**

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti non devono contenere sostanze nocive vietate ai sensi delle leggi vigenti.

In tutti i locali, i pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

## **TITOLO III° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI, CONFORT AMBIENTALE E FUNZIONALITA'**

### **Art. 101 - Principi generali**

Ogni alloggio deve essere idoneo ed assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio e per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.



## **Art. 102 - Estensione campo di applicazione**

I requisiti di cui al presente capo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolati.

### **Art. 103 - Tipologia dei locali**

In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

I Requisiti di cui al presente capo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione dei soli titolari, intendendosi gli spazi ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi di abitazione.

## Art. 104 - Indice di superfici ed altezze

### Superfici minime

L'alloggio può essere a pianta fissa o a pianta libera a secondo che il richiedente intenda o meno separare in modo fisso gli spazi.

Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq.28 per la prima persona e mq.10 per ogni successiva persona.

La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) del precedente art.103, ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte all'art.112.

In merito alle superfici minime si rimanda alla tabella sotto riportata.

Locale	Sup.minima	Lunghezza lato minore
Letto singolo	mq.9	m.2
Letto matrimoniale	mq.14	m.3
Soggiorno	mq.14	m.2
Bagno (*)	mq.4	m.1,80 (**)
Cucina	mq.9	m.1.0
Studio	mq.9	m.1.80
Corridoio		m.1.00(***)

(\*) limitazione al primo bagno

(\*\*) derogabile fino a m.1,50 in relazione alla disposizione degli apparecchi sanitari.

(\*\*\*) da portare a m.1,20 in caso di corridoio lungo il quale si aprono porte ad angolo retto

Il posto di cottura deve essere ampiamente comunicante con il locale di soggiorno. Le stanze da letto, soggiorno e cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

### Numeri di utenti ammissibili

In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, nell'atto autorizzato della licenza d'uso, verrà stabilito per ogni alloggio, su proposta del Responsabile del Servizio n.1, il numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario.

Un alloggio occupato da un numero di utenti superiori a quanto previsto in base al precedente comma, sarà da ritenersi antigienico e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento tali da determinare possibili cause di insalubrità, inabitabile con i conseguenti effetti ai sensi del vigente Regolamento comunale d'igiene.

### Altezze minime

L'altezza netta media interna degli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente art.103 non deve essere inferiore a m.2,70.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m.2,10.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) dell'art.103 l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m.2,40, ulteriormente riducibile a m.2,00 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m.1,80.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media dovrà rispondere ai requisiti minimi di cui sopra secondo la destinazione d'uso del locale.

## Art. 105 - Illuminazione

### Aeroilluminazione naturale

Tutti gli spazi degli alloggi di cui all'art.103 lettera a) e b) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto previsto all'art.107, gli spogliatoi e i ripostigli;

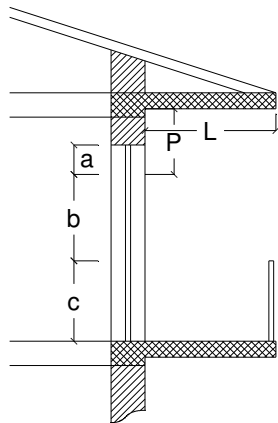
In tal caso gli spazi di cui alle lettere a), b), devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale di cui all'art.108.

### Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta

La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad un'altezza di m.0,90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

### Superficie illuminante utile

Per superficie illuminante utile, che deve essere riportata in tabella sul progetto, si intende la superficie totale dell'apertura detratta la eventuale quota inferiore fino ad un'altezza di cm.60 solo in caso di antistante parapetto cieco o di porta finestra non completamente vetrata e la quota superiore eventualmente coperta da sporgenze, aggetti, velette (balconi, coperture, ecc.) superiore a cm.120 calcolata per un'altezza  $p=L/2$  (ove  $p$ =proiezione della sporgenza sulla parete e  $L$ =lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, in perpendicolare) così come dallo schema esplicativo.



Legenda:

**L**=Lunghezza dell'aggetto superiore

**P**=proiezione dell'aggetto =  $L/2$

**a** = superficie finestra utile per 1/3 agli effetti dell'aeroilluminazione

**b** = superficie finestra utile agli effetti dell'aeroilluminazione

**c** = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'aeroilluminazione

( $c = 80$  cm)

La superficie finestrata utile è uguale a: **b**+1/3 di **a**

### Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione

Di regola la distanza fra le pareti finestrate di edifici deve essere maggiore dell'altezza, (misurata dal piano marciapiede perimetrale al colmo del tetto) dell'edificio più alto.

Per le situazioni ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiunge il baricentro della finestra e il punto più alto di un ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30°, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste. Tali requisiti dovranno risultare da apposita osservazione del progettista.

### **Requisiti delle finestre**

Le superfici finestrate delle pareti perimetrali o delle coperture devono essere dotate di dispositivi di oscuramento.

Le superfici finestrate che garantiscono il raggiungimento dei requisiti di cui all'art. 107 devono essere dotate di idonei dispositivi di apertura.

Al fine del proseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, i serramenti devono essere dotati di doppia metratura o di altri accorgimenti, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

### **Illuminazione artificiale**

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

### **Illuminazione notturna esterna**

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

I numeri civici devono essere posti in posizione ben visibile sia di giorno che di notte.

## **Art. 106 - Ventilazione e aerazione**

### **Dichiarazione di responsabilità**

Il proprietario, all'atto della domanda di licenza d'uso e comunque all'atto della richiesta del nulla osta per l'esercizio dell'attività, presenta la certificazione rilasciata dal Responsabile dei lavori o dal costruttore attestanti il rispetto di tutte le norme di buona tecnica, legislativa e regolamentare in materia di ventilazione e aerazione dei locali.

### **Normativa integrata**

Oltre le norme generali (UNI – CIG di cui alla Legge 6 dicembre 1971 n.1083 e DD.MM del 7 giugno 1973 e 20 dicembre 1985 come modificati e integrati) in particolare si dovrà assicurare anche il rispetto delle norme del presente capitolo che sottolineano ed integrano gli aspetti più rilevanti, sotto il profilo igienico-sanitario, della normativa vigente e che comunque dovranno essere osservate in caso di nuove costruzioni e dell'uso di combustibili non gassosi.

### **Superficie apribile e ricambi minimi d'aria**

Gli alloggi devono essere progettati e realizzati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possono costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi.

Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio di scontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/8 del pavimento.

### **Stanze da bagno e W.C.: superficie apribile minima per il ricambio d'aria, ventilazione forzata**

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq.0,60 per il ricambio dell'aria, se doppia, una delle due può essere cieca.

Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

### **Corridoi, disimpegni, ecc.: superficie minima apribile per il ricambio d'aria, ventilazione forzata**

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m.10 o superficie non inferiore a mq.20 deve essere assicurata una adeguata ventilazione forzata che assicuri il ricambio dell'aria almeno per il periodo d'uso indipendentemente dalla presenza d'interruzioni (porte).

Gli spazi di servizio, nell'ipotesi di mancanza di aerazione diretta, ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone, dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

### **Definizione di canne di ventilazione**

Si definiscono canne di ventilazione quelle impiegate per l'immissione e l'estrazione di aria negli ambienti. Dette canne possono funzionare in aspirazione forzata ovvero in aspirazione naturale.

### **Installazione di apparecchi a combustione negli alloggi: ventilazione dei locali**

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture dall'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cm<sup>2</sup> per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cm<sup>2</sup>. A questo proposito si osserva che nei monolocali non possono essere installati apparecchi a fiamma libera, compresi gli impianti di cottura.

### **Divieti di installazione apparecchi a gas**

Nelle stanze da bagno e in ogni altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

### **Installazione apparecchi a gas: realizzazione dell'impianto**

Fermo restando il rispetto delle norme di cui al D.M. 24 novembre 1984 (G.U. s.o. n.12 del 15 gennaio 1985), la corretta progettazione e realizzazione dell'impianto nonché l'installazione di accessori e apparecchi utilizzatori secondo le regole della buona tecnica definite dalle norme UNI-CIG di cui alla Legge 6 dicembre 1971, n.1083 e D.M. 7 giugno 1973 deve essere attestata con una dichiarazione rilasciata dal personale qualificato che esegue i lavori di messa in opera e provvede al collaudo successivo.

La manutenzione degli impianti di cui al precedente comma deve essere eseguita da personale specializzato.

### **Installazione apparecchi a gas: collegamenti mobili**

I collegamenti tra apparecchi mobili e gli impianti fissi devono essere realizzati con tubi flessibili mobili che abbiano marcato sulla superficie esterna, in maniera chiara e indelebile, ad intervallo non maggiore di cm.40 il nome o la sigla fabbricante ed il riferimento alla tabella UNI-CIG.

### **Apparecchi a gas: targhe e istruzioni**

Ciascun apparecchio deve portare in posizione visibile, anche dopo l'installazione una targa non asportabile in cui siano indicati in caratteri indelebili e in lingua italiana:

- a) nome del costruttore e/o marca depositata;
- b) dati sull'avvenuto collaudo;
- c) la designazione commerciale con la quale l'apparecchio è presentato al collaudo dal costruttore;
- d) il tipo di combustibile utilizzato e nel caso di alimentazione a gas, la pressione minima di esercizio;
- e) La portata termica nominale e la potenza dell'apparecchio in Kcal/h.

L'apparecchio deve essere corredato da un libretto di istruzioni in lingua italiana, per il suo uso e manutenzione; in particolare devono essere dettagliate le manovre di accensione e quelle relative alla pulizia e alla manutenzione.

### **Definizione di canna fumarie**

Si definiscono canne fumarie quelle impiegate per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti dai focolari.

### **Definizione di canna di esalazione**

Si definiscono canne di esalazione quelle impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi.

Le canne di esalazione sono per requisiti costruttivi, per il calcolo delle sezioni, nella tipologia costruttiva e nella messa in opera assimilabili alle canne fumarie.

### **Allontanamento dei prodotti della combustione**

Tutti i focolari siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio,

### **Allontanamento di odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura**

Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti. Dove condizioni naturali preesistenti non consentono la realizzazione di canne di esalazione, il Responsabile del servizio, può consentire l'impiego di altri accorgimenti tecnici ritenuti idonei allo scopo.

### **Collegamenti a canne fumarie o a canne di esalazione di apparecchi a combustione o di cappe**

I collegamenti alle canne fumarie degli apparecchi a combustione o delle cappe devono rispondere ai seguenti requisiti:

- avere per tutta la lunghezza una sezione non minore di quella dell'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio;
- avere sopra l'attacco del tubo di scarico dell'apparecchio o della cappa un tratto verticale di lunghezza non minore di 3 volte il diametro della bocca d'ingresso;
- avere per tutto il percorso un andamento ascensionale con pendenza minima del 2%;
- non avere cambiamenti di direzione con angoli adeguati;
- essere facilmente montabili;
- essere a tenuta e in materiale adatto a resistere ai prodotti della combustione ed alle loro eventuali considerazioni.

### **Aspiratori meccanici (ventole): modalità di installazione e divieti**

E' vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.

### **Limitazione del tiraggio**

E' proibito collocare valvole o sistemi di regolazione nel tiraggio degli apparecchi a combustione situati nei locali soggiorno o da letto a meno della messa in opera di dispositivi automatici di autoregolazione approvati da istituti pubblici e/o di altri enti o professionisti di riconosciuta competenza.

Saranno ritenute accettabili altre soluzioni tecniche che soddisfino, in modo analogo alle soluzioni precedentemente indicate, il requisito di limitare all'origine gli inconvenienti igienico-sanitari dovuti alla diffusione di vapori, esalazioni, odori.

### **Canne fumarie e di esalazione:dimensionamento**

Il dimensionamento (diametro o sezioni interne) delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate .

Nel caso di apparecchi alimentati a gas, la sezione o diametro interno è indicata nella tabella seguente:

**Dimensioni canne fumarie**

Altezza in m. canne fumarie (collegamenti esclusi)			Canne cilindriche		Canne rettangolari o quadrate
H<10	H<=10<=20	H>20	Diametro interno	Sezione interna	Sezione interna
Portata termica Kcal/h			cm.	cm2	cm2
25.000	25.000	25.000	10,0	79	87
30.000	30.000	30.000	11,0	95	105
40.000	40.000	60.000	12,5	123	125
50.000	60.000	80.000	14,0	154	169
60.000	80.000	105.000	15,0	189	209
70.000	105.000	125.000	17,0	226	249
80.000	125.000	155.000	18,0	255	280
100.000	155.000	180.000	20,0	314	345
120.000	180.000	213.000	22,0	380	418
140.000	200.000	259.000	24,0	452	497
160.000	240.000	300.000	26,0	531	584



Per portate termiche maggiori si deve adottare una sezione circolare di:  
3,5 cm<sup>2</sup> ogni 1.000 Kcal/h per altezze h minori di 10 m.;  
2,5 cm<sup>2</sup> ogni 1.000 Kcal/h per altezze h minori di 10 e 20 m;  
2,0 cm<sup>2</sup> ogni 1.000 Kcal/h per altezze h minori di 20 m.

### **Caratteristiche delle canne**

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

### **Messa in opera delle canne fumarie**

Le canne fumarie devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

### **Canne fumarie singole: caratteristiche**

Le canne fumarie singole devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno della canna fumaria onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa. L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm. dalla base della canna.

### **Canne fumarie collettive: caratteristiche**

Le canne fumarie collettive, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere:

- o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 145°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne fumarie collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere un secondo comignolo.

### **Comignoli: tipi**

I comignoli devono essere del tipo aspiratore statico ed aperti sui 4 lati.

### **Comignoli: altezze ed ubicazioni**

Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm.40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di 10 m., le bocche delle stesse devono risultare più alte di almeno 1 metro rispetto al colmo del tetto, parapetto o qualunque altro ostacolo o struttura vicinore.

In ogni caso restano fatte salve le disposizioni di cui al punto 6.15 dell'art.6 del D.P.R. 1391 del 22 dicembre 1970 per gli impianti termici.

## **Art. 107 - Isolamento termico e qualità igrotermica.**

L'isolamento termico degli edifici è disciplinato dalla L.09.01.1991 n.10, dal D.P.R. 380/2001 e dal D. lgs. n 192 del 19.08.2005, così come modificato dal Dlgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché in base alle disposizioni della L.R. 02.12.2006 n. 24 e della DGR Regione Lombardia n. 5018 del 26.06.2007, come modificata con DGR n. 5773 del 31.10.2007.

In base alle norme sopra richiamate, secondo la temporizzazione indicata, per gli edifici di nuova costruzione e per quelli integralmente ristrutturati, in caso di trasferimento a titolo oneroso o in caso di locazione, dovrà essere rilasciato agli acquirenti o ai conduttori, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio.

La predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dovrà essere effettuata, sempre secondo la tempistica del Dlgs 192/05, così come modificato dal Dlgs 311/06, anche per tutti i contratti nuovi o rinnovati riguardanti la gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici o dove figura come committente un soggetto pubblico, entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale.

## **Art. 108 - Spessore dei muri esterne**

### **Spessore dei muri esterni**

Fatto salvo quanto previsto dalla Legge 10/91 e dal DPR 380/2001, i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici in relazione alla normativa vigente.

Nella situazione sopra descritta restano escluse da tale calcolo di coefficiente le superfici finestrate di proporzioni regolamentari riferite ad un ottavo della superficie del pavimento.

### **Impianto di riscaldamento**

Gli spazi adibiti ad abitazione e quelli accessori devono essere serviti da idonei impianti di riscaldamento del tipo centralizzato con corpi scaldanti omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali.

L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi una temperatura dell'area interna pari a 18° C (per un minimo esterno di -7° C).

Nei servizi si deve poter raggiungere la temperatura di 20°.

Si deve poter ottenere la temperatura di cui sopra in modo omogeneo, nella stessa unità di tempo, nei vari locali, misurandola ad almeno m. 1,20 di distanza dalla fonte di calore.

### **Condizionamento: caratteristiche degli impianti**

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'area idonee ad assicurare il benessere delle persone.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavori, ecc.

### **Condizionamento: prese di aria esterna**

Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m.3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m.6 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

## **Art. 109 - Requisiti acustici**

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di quest'ultimi, nel rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti dal Piano di Zonizzazione acustica comunale.

Salvo quanto più analiticamente specificato nel piano di Zonizzazione acustica comunale, ai fini dell'isolamento acustico valgono comunque i seguenti criteri:

### **Difesa dal rumore**

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi, devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

### **Misurazioni e valutazioni**

Le misure atte a verificare i requisiti di cui al punto precedente devono essere effettuate in opera.

La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni riportate dalla raccomandazione internazionale ISO 140R e 717R ed eventuali successive modifiche ed integrazioni.

La strumentazione e i metodi di misura dovranno essere conformi alla normativa internazionale I.E.C. (international Electrotechnical Committee) come specificato all'art.2.8.2 del Titolo II del Regolamento Locale di Igiene..

### **Provvedimenti particolari per contiguità dell'alloggio con ambienti rumorosi**

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigiane commerciali, industriali, ricreative o che si trovino in zone con grosse concentrazioni di traffico, fermo restando il rispetto delle norme di cui al punto 2.8.8 del Titolo II del vigente Regolamento Locale d'Igiene, devono essere previsti e realizzati a cura del costruttore o del titolare dell'attività, indici di fonoisolamento maggiori di 10 db rispetto ai valori di cui all'articolo precedente.

Ove le sorgenti di rumore producono inquinamento acustico tale che vengano superati i valori di cui al citato art.2.8.8. del Regolamento Locale di Igiene dovranno essere realizzati a cura del titolare dell'attività, mezzi idonei a contenere la rumorosità entro tali limiti.

Se del caso, può essere imposto il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero le stesse devono essere dichiarate incompatibili con la destinazione e quindi disattivate.

## **Art. 110 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

Gli edifici debbono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre piani utili fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione degli incendi nei casi prescritti dalle leggi vigenti;
- protezione dai fulmini nei casi prescritti dalle leggi vigenti.

Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ne risulti agevole la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali.

## **Art. 111 - Scarichi**

### **Tipi di scarico**

Gli scarichi idrici di rifiuto, derivanti da fabbricati si distinguono in relazione all'origine in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque di processo industriale.

### **Reti interne**

Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distanti, in relazione alla loro origine devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della vigente normativa nazionale.

E' ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, fermo restando la possibilità d'ispezione e prelievo campione delle singole reti.

### **Acque meteoriche**

Le acque meteoriche possono recapitare in pubblica fognatura rispettando le norme dell'apposito regolamento comunale.

E' ammesso il loro recapito sul suolo, e negli strati superficiali del sottosuolo per subirrigazione purchè il disperdimento avvenga ad adeguata distanza da tutti i muri degli edifici vicini anche in relazione alla natura geologica del terreno e al profilo altimetrico.

E' ammesso pure il loro recapito in acque superficiali.

Nei casi in cui al comma secondo e terzo, quando trattasi di edifici destinati ad uso produttivo o misto o comunque quando abbiano una superficie impermeabile maggiore di 500 mq., si dovrà provvedere mediante appositi separatori a convogliare le acque di prima pioggia nella fognatura comunale, nel rispetto dei limiti previsti, onde consentire il recapito sul suolo e sottosuolo e nelle acque superficiali esclusivamente delle acque meteoriche di piena o di stramazzo.

### **Acque luride civili (nere)**

Le acque luride civili (nere) devono recapitare nella fognatura comunale rispettando i regolamenti emanati dal soggetto gestore del servizio idrico integrato ed approvato dall'autorità d'ambito competente.

Non è ammesso lo smaltimento dei rifiuti, anche se triturati, in fognatura.

Nelle zone non servite da pubblica fognatura è ammesso lo scarico di acque reflue urbane sul suolo, purchè ciò avvenga nel rispetto dei valori-limite di emissione fissati dalla regione ai sensi dell'art.101 del D.Lgs 2.4.06 n.152 e comunque di quelli fissati dalla tabella 4 dell'all'allegato 5 alla parte terza del D.Lgs 152/06 sopraccitato.

### **Acque di processo**

Per gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi e comunque non adibiti esclusivamente all'uso di abitazione, si fa rimando alle specifiche norme di cui al Titolo II sia per le modalità costruttive che per i limiti di qualità degli stessi.

### **Accessibilità all'ispezione e al campionamento**

Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotate di idonee ispezioni e, prima della loro confluenza o recapito, avere un idoneo dispositivo a perfetta tenuta che ne consenta il campionamento.

Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima cm.40x40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

**Caratteristiche delle reti e dei pozzetti**

Le condutture delle reti di scarico e tutti i pozzetti nonché le eventuali vasche di trattamento devono essere costruiti in materiale sicuramente impermeabile, resistente, a perfetta tenuta.

I pezzi di assemblamento e giunzione devono avere le stesse caratteristiche.

Le reti di scarico devono essere opportunamente isolate dalla rete di distribuzione dell'acqua potabile; di regola devono essere interrato, salvo che per le ispezioni, e salvo casi particolari ove, a motivata richiesta, l'ASL, può prescrivere o ammettere, percorsi controllabili a vista.

Le vasche, non possono di regola essere ubicati in ambienti confinanti.

## **Art. 112 - Dotazione dei servizi**

### **Servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima**

La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da:

- un vaso,
- un lavabo,
- un bidè,
- una doccia o vasca.

La superficie minima da attribuire a tale servizio igienico è di mq.4 se gli apparecchi sanitari sono disposti in un unico vano.

Gli ambienti di cui all'art.3.4.2. del regolamento Locale di Igiene devono essere dotati di adeguati servizi igienico di uso esclusivo con almeno un vaso ed un lavabo quest'ultimo ubicato nell'eventuale antibagno.

### **Caratteristiche degli spazi destinati ai servizi igienici**

Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine ecc. devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche:

- pavimenti e pareti perimetrali sino ad una altezza di cm.180 di regola piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
- essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
- avere accessi da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone;
- i locali per i servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno (antilatrine, antidozza, ecc.); per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno esclusivamente nel caso di camera da letto;

### **Caratteristiche degli spazi destinati a cucina**

Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina per la preparazione degli alimenti che oltre alle caratteristiche generali deve avere i seguenti requisiti:

- 1) avere le superfici delle pareti perimetrali a vista piastrellate o rivestite di materiale liscio lavabile e impermeabile per una altezza di m.1,80;
- 2) avere la predisposizione per una dotazione minima di impianti e di attrezzature costituita da: lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori che dovranno essere portati ad esalare oltre il tetto con apposita canalizzazione coronata da fumaiolo.

Lo spazio cottura, ove previsto, deve avere le caratteristiche di cui sopra, ampiamente comunicante con il locale soggiorno-pranzo. Lo stesso dovrà preferibilmente disporre di regolamentare aeroilluminazione o in caso contrario dovrà essere installato idoneo impianto di ventilazione forzata.

### **Acqua potabile**

Ogni edificio deve essere servito da un impianto di distribuzione di acqua potabile realizzato in modo da garantire tutti i bisogni di tutti gli utenti.

Nella progettazione dell'impianto di distribuzione si dovrà tenere in massima considerazione ogni opportuno accorgimento al fine di ridurre le possibili cause di rumorosità molesta.

### **Obbligo di allaccio al pubblico acquedotto e deroghe**

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto.

Ove ciò non sia possibile, il Sindaco o il responsabile del servizio, su parere dell'ASL, autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti possibilmente da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultate potabili.



Altri modi di approvvigionamento possono essere ammessi previo trattamento di potabilizzazione ritenuto idoneo dall'ASL.

Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco o il responsabile del servizio, nel caso non siano state autorizzate, provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessione del prelievo privato; nel caso siano autorizzate gli atti di cui sopra saranno preceduti dalla esplicita richiesta al competente Servizio Regionale affinché non si proceda al rinnovo della autorizzazione o della concessione.

I pozzi privati per uso potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamaie, concimaie, depositi di immondizie e da qualunque altra causa di inquinamento e da questi risultare a conveniente distanza stabilita dall'ASL in base alle normative vigenti.

## **Art. 113 - Rifiuti domestici**

### **Obbligo al conferimento**

E' vietato conservare nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio che accessori, anche se in adatto contenitore, i rifiuti solidi putrescibili e comunque interni, per un termine superiore alle ore 24.

Le immondizie domestiche ed in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati, comunque raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, dei locali e degli annessi recintati, devono essere, a cura degli abitanti, raccolti in appositi contenitori (sacchetti) a ciò destinati senza alcuna dispersione e conferiti tempestivamente ai luoghi di raccolta all'uopo predisposti.

### **Depositi e raccoglitori**

Ove non siano adottati altri sistemi di raccolta con cassonetti pubblici, i fabbricati devono disporre di un deposito atto a contenere i recipienti (sacchetti) delle immondizie. Tali depositi potranno essere costituiti da appositi locali immondezzaio o da cassoni raccoglitori.

### **Caratteristiche del locale immondezzaio**

In ogni caso, fermo restando che tali depositi devono raccogliere rifiuti domestici già chiusi negli appositi sacchetti, essi dovranno assicurare le seguenti caratteristiche:

- 1) avere superficie adeguata;
- 2) altezza minima interna di m.2, e una porta metallica a tenuta di dimensioni 0,90 X 1,30;
- 3) avere pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, facilmente lavabile e impermeabile;
- 4) essere ubicati ad una distanza minima dai locali di abitazione di m.10 muniti di dispositivi idonei ad assicurare la dispersione dell'aria viziata; potranno essere ammessi nel corpo del fabbricato qualora abbiano apposita canna di esalazione sfociante oltre il tetto;
- 5) devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio, e di scarichi regolamentari e sifonati dell'acqua di lavaggio;
- 6) dovranno essere assicurate idonee misure di prevenzione e di difesa antimurine e antinsetti.

### **Caratteristiche cassoni raccoglitori**

I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere costruiti in materia resistente, avere superficie liscia di facile pulizia, con raccordi interni arrotondati;
- avere dimensioni idonee, essere facilmente accessibili ed usabili da tutti gli utenti con particolare riguardo alle persone svantaggiate o fisicamente impediti;
- avere dispositivi di apertura e di aerazione tali da assicurare una efficace difesa antimurine e antinsetti ed una agevole pulizia, nonché il regolare lavaggio e periodiche disinfezioni;
- essere ubicati su aree preferibilmente coperte, con platea impermeabile, servita di lancia per il lavaggio, e distati il massimo possibile dai locali abitati, tali aree potranno anche essere su pubblica via purchè appositamente predisposta e attrezzata;
- ricevere solo rifiuti domestici chiusi negli appositi sacchetti contenitori;
- essere predisposti per il caricamento automatico; se mobili dotati di idoneo impianto frenante manovrabile dai soli addetti; muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati in spazi accessibili al pubblico.

### **Canne di caduta**

Le canne di caduta sono di regola vietate.

Possono essere ammesse, ove già esistenti, alle seguenti condizioni:

- a) essere esterne ai singoli appartamenti (balconi, scale, ballatoi, ecc.);
- b) assicurare il convogliamento dei rifiuti nei contenitori con accorgimenti idonei ad impedire la dispersione nel locale di deposito;

c) essere in numero di almeno una per ogni 500 mq. di superficie servita; tuttavia se la canna ha un dispositivo terminale con possibilità di alimentare due contenitori, una canna potrà servire 1.000 mq. di superficie.

### **Rifiuti di facile deperibilità**

I titolari di stabilimenti di produzione o lavorazione di sostanze alimentari nelle sedi proprie ed i titolari di laboratori di preparazione di sostanze alimentari, i dirigenti di collettività o di mense collettive, i gestori di pubblici esercizi nei quali si consumino o si vendano generi alimentari che diano rifiuti suscettibili di rapida putrescibilità (ristoranti, trattorie e simili) devono provvedere alla conservazione temporanea dei rifiuti solidi prodotti in appositi contenitori stabiliti dall'Autorità Comunale, e distinti da quelli assegnati al fabbricato nel quale hanno sede.

Il servizio pubblico deve provvedere all'allontanamento di questi rifiuti quotidianamente.

E' ammesso nel rispetto delle norme precedenti l'uso di tali rifiuti quale mangime per animali fatte salve le competenze veterinarie.

A richiesta dell'interessato e previo parere del Responsabile del Servizio.1, in relazione alle modalità di trattamento finale depurativo degli scarichi fognari, i rifiuti di cui al presente articolo previa triturazione potranno essere ammessi in fognatura comunale nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### **Deroga**

Il Sindaco o il responsabile del servizio comunale, sentita l'ASL, si riserva, in presenza di situazioni tecniche o dispositivi diversi da quelli indicati, di giudicare la loro conformità ai requisiti esposti negli articoli precedenti, ed ha la facoltà di chiedere a chi propone tali soluzioni la documentazione tecnica ed i chiarimenti necessari per esprimere un eventuale parere favorevole.

### **Rifiuti non domestici**

Per i rifiuti provenienti da edifici per attività produttive e depositi si richiama integralmente la vigente normativa in materia.

#### **Art. 114 - Requisiti relativi alla fruibilità.**

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da recare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accessi da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività marginali.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.

Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'area che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m.

L'altezza media può essere ridotta:

- a 2,40 m., nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale;
- a 2,20 m. negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

La previsione di minori altezze può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti e nei casi previsti dal capo I del Titolo IV della L.R. 12/05.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m.. Tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone, deve intercorrere almeno un'altezza minima di ml.2,10.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore al 40% di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di  $15 + 1 u$  mq., ove  $u$  è il numero degli utenti virtuali.

La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di 9 mq.; quella dei locali di servizio non deve essere minore di 7 mq., per le cucine e di 3,50 mq. per i gabinetti con più di tre apparecchi.

Sono comunque fatte salve prescrizioni specifiche sulle superfici e sulle altezze dei locali più restrittive, stabilite dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

La conservazione di eventuali minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti.

Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di aerazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi, salvo nei casi di interventi relativi ad immobili del tessuto edilizio di antica formazione.

Relativamente alla fruibilità degli edifici da parte di motulesi (accessibilità all'edificio e alle sue parti comuni, visitabilità delle UUII o degli spazi di uso pubblico, adattabilità delle UUII), si applica quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

## **Art. 115 - Requisiti relativi alla sicurezza**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro.

I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile devono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose.

A norma della L. n° 46/1990 (art.7), le Imprese installatrici sono tenute ad eseguire gli impianti a regola d'arte, utilizzando allo scopo componenti realizzati secondo le norme tecniche di sicurezza UNI e CEI.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Le facciate continue o semicontinue devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso d'incendio, la propagazione delle fiamme e il passaggio dei fumi tra locali contigui di facciata.

I materiali da costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone. A tal fine, i parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale e devono avere un'altezza non inferiore a ml. 1,00. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni metereologiche normali, illuminazione insufficiente.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi dev'essere assicurata anche nelle ore diurne, nel caso d'interruzione dell'energia elettrica. Dev'essere altresì assicurata, anche nelle ore notturne, l'illuminazione:

- dei locali destinati alla circolazione delle persone e, in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici;
- degli accessi, delle rampe, dei giardini e, in generale, degli spazi comuni esterni degli edifici.

Le coperture a falda degli edifici devono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25°, le falde del tetto devono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua, adeguatamente dimensionata.

## **Art. 116 - Requisiti per particolari locali.**

### **Spazi di cantinato e sotterraneo**

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

a) seminterrato: locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;

b) sotterraneo: locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal vigente Regolamento di Igiene.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

### **Negozi, dormitori collettivi, convitti, alberghi ecc.**

Per i negozi, i dormitori collettivi, i convitti, gli educandati, gli alberghi e simili, valgono le norme del regolamento locale d'igiene.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza di m.1.60 dovranno essere di materiale impermeabile, a superficie liscia e facilmente lavabile.

Gli edifici, o parte di essi, destinati ad uso di albergo, collegio, educando o comunque alloggio temporaneo di persone, debbono avere i dormitori ed i locali di soggiorno con una cubatura di almeno mc.18 per ogni persona.

Ogni camera dovrà essere munita di una o più finestre e rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale dovranno essere di ampiezza ed in numero proporzionato al numero degli abitanti; i gabinetti saranno almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio è destinato ad accogliere secondo la sua ricettività massima.

Sull'argomento debbono inoltre essere osservate le disposizioni di cui al Regolamento approvato con R.D.24 maggio 1925 n.1102 ed eventuali successive modifiche.

### **Depositi e magazzini**

I depositi e magazzini debbono in generale essere ben aerati ed illuminati ed avere pareti ricoperte da intonaco liscio. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono in generale essere ben aerati ed illuminati ed avere pareti ricoperte da intonaco liscio. In particolare i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno ml.1,50) formato da vernice o altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento o in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate dovranno essere muniti di canale scaricatore con chiusino idraulico allacciato ad una fogna.



## Costruzioni industriali - soppalchi

Le costruzioni industriali dovranno uniformarsi, oltre che alle particolari disposizioni contenute negli altri articoli, anche alle vigenti norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro (legge 12 febbraio 1955 n.51 e D.P.R. 27 aprile 1955 n.547, nonché eventuali successive modifiche).

I soppalchi (cioè la Slp ricavata coprendo con un solaio praticabile un parte di un locale più vasto sufficientemente alto) sono ammessi alle seguenti condizioni:

- la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno  $40 \text{ m}^3$  ed un'altezza minima di m.4,80 (di cui almeno m.2,10 per il soppalco e almeno m.2,40 per lo spazio sottostante); il soppalco non deve coprire più del 40% del locale;

Entrambi gli spazi (soprastante e sottostante) devono essere totalmente aperti; quello superiore deve essere munito di parapetto di altezza non inferiore a m.1.

Il locale principale e lo spazio ricavato in soppalco devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aero-illuminante; in ogni caso, la soletta del soppalco non deve limitare né ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

## Coperture a falde

Nessuna modifica può essere apportata alla copertura esistente con interventi manutentivi; è però ammessa l'apertura di vani-finestra in falda e/o la formazione di terrazzi, purché abbiano una superficie totale non superiore al 5% del piano sottotetto, salvo il caso di sottotetto abitabile.

Le aperture per terrazzi devono essere arretrate dal filo della facciata affinché il tetto esistente costituisca un parapetto dell'altezza minima di m.1,10.

Le aperture del tetto non possono essere concentrate, ma devono essere distribuite in modo proporzionato su tutta la sua superficie.

## Coperture piane

Sui tetti piani non praticabili possono essere realizzati solo volumi tecnici, accessibili dal vano-scala comune.

Sulle coperture piane praticabili, purché protette da parapetti alti almeno m.1,10, possono essere realizzati:

- serre, con le caratteristiche e/o limitazioni di cui al successivo comma;
- collegamenti con gli alloggi sottostanti;
- nel caso di uso comune a più alloggi, un solo servizio igienico ad uso comune.

E' possibile trasformare le coperture piane in coperture a falde, purché l'altezza massima interna e l'altezza all'imposta della falda non siano tali da rendere possibile la creazione di sottotetti con caratteristiche di abitabilità.

Le serre al servizio di un terrazzo devono avere una superficie non superiore al 20% di quella del terrazzo servito, con un massimo di 30 mq.

Il volume della serra deve essere compreso nella linea inclinata di  $45^\circ$  spiccata dal punto d'incrocio tra il piano della facciata prospiciente lo spazio pubblico ed il piano della pavimentazione del terrazzo.

## Cortili e cavedi

Gli eventuali interventi di ristrutturazione in edifici dotati di cortili e/o cavedi devono considerare e risolvere i problemi della circolazione naturale dell'aria e della privacy.

E' vietata qualsiasi opera edilizia che possa peggiorare le condizioni igieniche dei cortili esistenti;

- i cortili devono avere, di norma, almeno un accesso carraio verso uno spazio pubblico; ove tale accesso debba superare un dislivello, la rampa, oltre alla pavimentazione antisdrucchiabile, deve avere pendenza e raggi di curvatura tali da permettere un'agevole percorribilità e deve essere dotata all'ingresso di una piattaforma piana avente lunghezza minima di m.4;
- il piano dei cortili deve essere sistemato in modo da permettere lo scolo delle acque e pavimentato per una fascia perimetrale larga almeno cm.90, in modo da impedire infiltrazioni lungo i muri dei fabbricati; sono ammesse altre soluzioni che assicurino un'eguale difesa dei muri. La restante superficie deve essere sistemata in modo da non dare luogo alla formazione di ristagni d'acqua.

La formazione di cavedi (o chiostrine o pozzi di luce) è ammessa soltanto in caso di recupero di vecchi edifici e solo per la diretta aero-illuminazione di bagni, gabinetti, corridoi, disimpegni. In rapporto alla loro altezza essi devono essere così dimensionati:

altezza	lato minimo	superficie minima netta
fino a 8 m	m 2,50	mq 6
da 8 a 12 m	m 3,00	mq 9
da 12 a 18 m	m 3,50	mq 12
oltre 18 m	m 4,00	mq 16

L'altezza del cavedio si misura a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio; la superficie minima netta s'intende libera dalla proiezione di strutture a sbalzo;

- i cavedi devono essere completamente aperti in alto e in basso, devono comunicare direttamente con l'esterno dell'edificio (o con altri spazi aperti regolamentari) per mezzo di corridoio o passaggio rettilineo posto a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi e aventi sezione pari ad almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque almeno m 1 di larghezza e m 2,40 di altezza;
- i cavedi devono avere le pareti in tinte chiare ed interamente libere e il pavimento impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; E' vietato versare in detto scarico acque o materiale di rifiuto.

## Autorimesse

Nella progettazione delle autorimesse si deve assicurare il rispetto dei requisiti e delle norme tecniche dal DM 20-11-1981 e dal DM 1-2-1986.

In particolare, l'altezza minima d'interpiano deve essere pari a :

- m 2 per le autorimesse con capacità di parcheggio fino a 9 autoveicoli;
- m 2,40 per le autorimesse con capacità di parcheggio maggiore;

in ogni caso l'altezza minima deve essere di almeno 2 m.

Per gli autosili è consentita un'altezza minima d'interpiano di 1,80 m.

Per le autorimesse pubbliche si deve inoltre assicurare il rispetto della normativa di cui all'art.86 del TU n° 733/1931, come modificato dal DPR n° 616/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 117 - Locali sottotetto**

1.I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti, sono locali accessori alle abitazioni.

2.I locali dei sottotetti, nel caso in cui abbiano un altezza media ponderale inferiore a mt.2.40, dovranno avere un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.

3.I locali dei piani sottotetti possono essere recuperati ai fini abitativi solo nel caso in cui possiedano i requisiti indicati dall'art. 63 della L.R. n. 12 dell'11.03.2005.

4.Nel caso di cui al comma precedente, l'altezza media ponderale del sottotetto dovrà essere conteggiata sull'intero sottotetto e non sul singolo locale.

5.I parametri di altezza minima contenuti all'art.63 comma 6 della L.R. 12/05 costituiscono il requisito minimo di altezza tollerabile al fine di ricavare dei locali abitabili e pertanto negli interventi di recupero abitativo dei sottotetti dovrà essere curato il rispetto per ogni unità immobiliare dell'altezza media ponderale minima di 2,40 mt., escludendo dal conteggio le parti eventuali di altezza inferiore a 1,50 mt..

## **Art. 118 - Norme per i fabbricati agricoli.**

a - Sono considerate costruzioni agricole quelle che servono all'abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricoveri ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, e che siano comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

Il terreno destinato alle costruzioni agricole dovrà 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.

Il Comune potrà comunque imporre ulteriori provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini anche esistenti, annessi alle case agricole, dovranno essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati dovrà essere costruito a regola d'arte un marciapiedi largo almeno ml.1,00. Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

b - Locali di abitazione nei fabbricati agricoli.

I locali di abitazione potranno avere un'altezza minima di m.2,7.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm.30 sul piano di campagna e munito di vespaio ventilato; per le località soggette ad inondazione, l'Autorità Comunale potrà prescrivere un dislivello maggiore.

Nell'interno delle case, ogni focolare dovrà essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno un metro. Valgono inoltre tutte le altre norme generali per i locali di abitazione.

I locali di deposito dei prodotti agricoli dovranno essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita realizzati con materiale antipolvere.

c - Servizi igienici nei fabbricati agricoli.

Le case agricole esistenti dovranno disporre almeno di un servizio igienico con acqua corrente e lavabo e vaso igienico. Quelle di nuova costruzione dovranno avere un servizio igienico dotato di acqua corrente, lavabo, vaso e una doccia o bagno per ciascuno alloggio. I servizi igienici potranno scaricare nella vasca di raccolta di liquami zootecnici a perfetta tenuta.

Lo scarico delle acque domestiche, anche nelle case esistenti, dovrà essere fatto con tubazioni impermeabili, in modo da evitare esalazioni ed infiltrazioni.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento e del Regolamento per l'acqua potabile e la fognatura.

d - Acqua potabile e lavandini nei fabbricati agricoli.

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua ritenuta potabile dall'ASL. Lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire in pubblica fognatura o, in assenza di quest'ultima, negli strati superficiali del sottosuolo, in accordo con gli artt.29 e 30 del Dlvo 152/99 e le norme tecniche del

C.I.T.A.I. del 4.2.77;

e - Edifici per il ricovero degli animali.

I ricoveri per animali devono essere ubicati esclusivamente in zone consentite dal PRG e comunque devono distare almeno metri 100 dalla zona residenziale se si tratta di allevamenti di bovini, equini e cani e metri 200 se si tratta di allevamento suinicolo, cunicolo o avicolo. Nelle costruzioni residenziali rurali non possono essere utilizzati alloggi soprastanti i ricoveri per animali, che non devono comunque comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sulla stessa facciata ove esistono le finestre delle abitazioni a distanza inferiore ai metri 3 in linea orizzontale se già esistenti oppure a metri 20 se di nuova costruzione.

Detti edifici dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a ml.15 dalla pubblica via.

E' proibito costruire i solai delle stalle con strutture in legno, quando esse formano un solo corpo con la casa di abitazione anche solo diurna, fra i solai della stalla ed il pavimento di tali ambienti dovrà essere interposto uno strato di cemento o di altro materiale impermeabile.

Le stalle e le scuderie avranno un'altezza non minore di ml.3 dal pavimento al soffitto e dovranno essere ben ventilate anche per mezzo di canne ed illuminate; al ricambio di aria si provvederà con finestre a "vasistas"; finestre e canne di ventilazione dovranno essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata delle mosche.

Le stalle e le scuderie dovranno avere una cubatura di almeno mc.30 per ogni capo grosso di bestiame; gli ovini e i porcini almeno mc.15 per ogni capo.

Il pavimento sarà costruito con materiale impermeabile e sarà munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.

Le pareti dovranno essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml.1,80 dal pavimento. Anche il soffitto dovrà essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschetta multipla, saranno alimentati possibilmente da acqua corrente od almeno sarà disposto che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento.

Dovranno altresì essere costruiti con angoli lisci e arrotondati.

Le deiezioni e il letame prodotti dal bestiame dovranno essere smaltiti nel rispetto delle norme vigenti.

#### **Art. 119 - Edifici e locali per commercio e l'artigianato di servizio.**

I locali adibiti ad uso commerciale devono avere i seguenti requisiti:

- a) altezza minima di m.3,50 se situati nel piano interrato di m.3,00 agli alti piani. Altezze difformi devono essere assentite dalla USL. L'altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) superficie illuminante (porta, vetrina o finestra) complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi aggiuntivi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m.7;
- d) disponibilità di almeno un bagno per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

I locali ad uso commerciale devono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n° 530/1927 (richiamato dall'art.31 del DPR n° 520/1955) nonché alle norme del DPR n° 547/1955. Per quanto non specificato, valgono le prescrizioni dettate per gli edifici abitativi ed è fatto salvo il rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene negli ambienti di lavoro.

Ai locali per l'artigianato di servizio (lavanderia, barbieri, parrucchieri e affini) si applicano inoltre le disposizioni di cui al Cap. 12 del Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo, approvato con DGR n° 4/45266 del 25-7-1989.

## **Art. 120 - Edifici per attività produttive, depositi e magazzini**

Fatto salvo il rispetto delle vigenti leggi in materia di igiene e sicurezza negli ambienti di lavoro e diverse disposizioni di legge, gli edifici destinati a laboratori, opifici e depositi, che la presenza continuativa di addetti configuri come ambiente di lavoro, devono avere le caratteristiche costruttive sotto riportate.

I locali destinati alle lavorazioni devono essere ben riparati dagli agenti atmosferici e dall'umidità (art.7 DPR n° 303/1956).

Nei locali di lavoro chiusi la soffittatura e/o le pareti devono essere costituite da strutture murarie o di altro materiale (di analoghe caratteristiche) tali da assicurare, in ogni punto dell'edificio, il rispetto dei limiti di termo-coibentazione previsti per gli edifici civili.

Attorno all'edificio deve essere realizzato, lungo tutto il perimetro, un marciapiede impermeabile di larghezza minima di 70 cm., mentre l'area libera restante deve essere opportunamente sistemata.

Se nell'area libera di pertinenza si prevedono depositi di materiali, il terreno deve essere opportunamente sistemato e, qualora il materiale depositato possa rilasciare sostanze inquinanti, anche debitamente impermeabilizzato.

Devono inoltre essere previsti e realizzati, nel rispetto delle norme previste dalla L n° 319/1976 e dalle LLRR vigenti in materia, idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, di dilavamento e di lavaggio.

Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno e il piano di calpestio deve essere alto di almeno 15 cm. rispetto al piano campagna. Sotto il pavimento, qualora non esista cantina, va realizzato un idoneo vespaio, regolarmente aerato, di altezza non inferiore a cm.40 (salvo deroga). I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

I depositi e i magazzini devono avere le pareti ricoperte da intonaco civile. Nel caso di deposito o magazzini di derrate alimentari, le pareti devono essere imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m.1,50) di vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile; inoltre, lo scarico delle acque di lavaggio dev'essere assicurato da un canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

La superficie di illuminazione naturale deve essere pari a 1/8 della superficie di pavimento se in parete, ad 1/10 se in copertura. Deve inoltre essere assicurata, da porte d'ingresso e finestre, una superficie di aerazione naturale apribile, con comandi ad altezza d'uomo, non inferiore ad 1/12 della superficie di pavimento.

I locali di servizio per il personale devono essere previsti in numero e posizione adeguata sia alle esigenze di riservatezza e comfort sia alla necessità di una facile e rapida pulizia. E' richiesta la seguente dotazione minima:

- fino a 3 addetti (titolari e/o inclusi) è necessario almeno un bagno e un antibagno con lavabo; l'antibagno deve essere di dimensioni adeguate e può essere utilizzato anche come spogliatoio;
- sino a 10 addetti (titolari e/o soci compresi), almeno due bagni con antibagno;
- sino a 40 addetti, 3 bagni con antibagno e almeno uno spogliatoio per sesso di adeguata

superficie.

- oltre i 40 dipendenti addetti, un ulteriore bagno ogni 30 addetti aggiuntivi (o frazione).

Il numero totale dei bagni può essere ridotto a 2/3 della dotazione prescritta qualora vengano previsti orinatoi in numero adeguato.

Il bagno e l'antibagno devono avere la superficie minima di 1 mq. laddove si usi l'antibagno come spogliatoio, la sua superficie minima deve essere di mq.3.

I bagni devono essere suddivisi per sesso, devono essere regolarmente riscaldati e devono avere aero-illuminazione naturale diretta, richiesta anche per l'antibagno usato come spogliatoio; è ammessa la ventilazione forzata solo in caso di dimostrata impossibilità tecnica della prima soluzione.

I pavimenti dei bagni e degli spogliatoi plurimi devono essere dotati di una piletta di scarico sifonata.

Le pareti dei servizi igienici devono essere piastrellate fino all'altezza di m.2; la rubinetteria deve essere preferibilmente a comando non manuale.

Gli spogliatoi devono avere la superficie di 1 mq. per ogni addetto utilizzatore contemporaneo (con un minimo di mq.10) ed avere regolare aero-illuminazione naturale; le pareti devono essere rivestite fino a m.1,80 con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

E' vietato adibire ad attività lavorative locali sotterranei o seminterrati e comunque carenti di area e di luce diretta, a meno che si provveda adeguatamente all'aerazione, all'illuminazione e alla protezione dall'umidità.

Si applicano inoltre le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche vigenti.

Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto nullaosta dell'Ispettorato del lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L n° 51/1955 e DPR n° 547/1955).



## **Art. 121 - Edifici alberghieri ed abitazioni collettive**

Agli esercizi di ospitalità e di abitazione collettiva (alberghi, motel, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze turistico-alberghiere, ostelli della gioventù, case per ferie, collegi, dormitori pubblici, asili notturni, ospizi) si applicano le disposizioni di cui al Cap.7 del Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo, approvato con DGR n° 4/45266 del 25-7-1989.

Per gli alberghi devono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al RD n°1102/1925.

Sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti; si applicano inoltre le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art.109 del presente RE.

## **Art. 122 - Edifici e locali per attività particolari o funzioni speciali**

Ai locali di ritrovo e per pubblici spettacoli si applicano le disposizioni di cui al Cap.8 del Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo, approvato con DGR n° 4/45266 del 25.7.1989.

Agli stabilimenti balneari, agli alberghi diurni e alle piscine si applicano le disposizioni di cui al Cap.9 del Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo, approvato con DGR n° 8/2552 del 17 maggio 2006..

Agli ambulatori, agli ospedali e alle case di cura si applicano le disposizioni di cui al Cap.14 del Titolo III del Regolamento locale di igiene tipo, approvato con DGR n.4/45266 del 25.7.1989.

Ai fabbricati per abitazioni temporanee si applicano le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Per quanto non specificato, si fa riferimento alla disciplina relativa agli edifici abitativi urbani.

## **Art. 123 - Sicurezza degli edifici**

a - Esecuzione delle opere edilizie.

Ogni opera edilizia dovrà essere eseguita in modo conforme ai progetti per i quali è stata concessa la licenza.

Coloro che dirigono ed eseguono i lavori di costruzione o modificazione dei fabbricati debbono provvedere, sotto la personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondente alle prescrizioni degli artt.2,3,4 della legge 25 novembre 1962 n.1684.

Per le strutture in cemento armato debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia.

Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Nelle zone urbane non sono consentite opere edilizie con pareti costituite da tavolati in legno.

b - Edifici pericolosi per la pubblica incolumità.

Ove un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure vi si compiano lavori che pregiudicano l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, l'Amministrazione Comunale potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente gli opportuni provvedimenti per rimuovere lo stato di pericolo ed, in caso di inadempimento, potrà provvedere ai sensi delle disposizioni del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

Quando la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

c - Prescrizioni generali antincendio.

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti dovranno essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge vigenti in materia e comunque avendo cura che:

- gli impianti installati negli edifici e di depositi di combustibile rispondano alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso d'incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso d'incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

d - Condotture per gas ed elettriche.

Chi vuole introdurre in luoghi di sua proprietà gas di riscaldamento od energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 Volt per corrente continua e 300 per corrente alternata) ovvero eseguire

rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, dovrà darne preventivo avviso scritto all'Amministrazione Comunale, firmato dal proprietario e dell'assuntore dei lavori.

Il pozzo di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale dovrà essere disposto in modo da poter essere facilmente ispezionato, e la conduttura dovrà essere opportunamente protetta per evitare che venga interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato.

A tale scopo sarà fabbricato e mantenuto al di sopra di esso un indicatore con lettera G ed in rispondenza di questa il tubo appoggerà sopra un dado di pietra.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, dovranno essere costruiti in ferro od in ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete od una impalcatura, ovvero un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine) tutta la parte non ispezionabile dovrà essere senza giunti, rivestita da un secondo tubo di ferro oppure di piombo aperte verso l'esterno e dovrà presentare sufficienti tracce esteriori della linea percorsa.

Nel caso in cui vengano utilizzate bombole a gas liquido, dovranno essere osservate le prescrizioni di cui alla Circolare Prefettizia n.6769/3 del 2 aprile 1968.

Per l'esecuzione di impianti di condutture elettriche, si dovranno seguire le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni dettate dalla tecnica e dall'arte in modo da evitare pericoli d'incendio.

e - Condotti di fumo - Caldaie a vapore - locali per forni - apparecchi di riscaldamento e focolai.

I condotti del fumo dovranno essere costruiti con materiale incombustibile e a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulitura con mezzi meccanici; quando non siano costruiti con tubi continui di cotto, gres e cemento, devono:

- a) avere spigoli arrotondati e pareti lisce ed impermeabili al fumo e rese impermeabili mediante rivestimento di materiale adatto;
- b) essere provvisti di bocchette e sportelli per l'ispezione e la spazzatura in corrispondenza ai sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- c) essere sopraelevati sulla copertura di almeno 1 metro o di quella maggiore altezza prevista o prescritta in casi speciali da altre disposizioni o giudicata necessaria dal Sindaco, in modo da evitare pericolo o danno agli edifici vicini.

E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

Sono pure vietate di norma installazioni di caldaie ad alta pressione (cioè maggiore di Kg.2 per cmq.) in edifici di comune abitazione.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria o simili, o forni metallurgici, o fucine, o fornelli di fusione e simili, dovranno essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc., saranno poste sopra i solai a volta in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione avrà una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungantesi oltre il tetto e terminante con un fumaio in muratura o di altro materiale idoneo.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una contro-canna di sezione maggiore e ciò allo scopo di ricavare, tra il condotto e la contro-canna una intercapedine di almeno cm.3.

Il calore che si scarica da motori e da altri apparecchi a vapore, nonché i gas provenienti dalle motrici, debbono scaricarsi attraverso il camino del fumo od altrimenti a mezzo di appositi tubi che si innalzino verticalmente oltre il culmine dei tetti dei fabbricati circostanti.

Nello scantinato, i locali caldaia per il riscaldamento, deposito combustibile, motori ascensori ed altri eventuali servizi della casa, debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro taglia-fuoco dal locale del deposito combustibile.

Nel caso in cui esiste un impianto a nafta, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'art.68 del D.M. 31 luglio 1934 e successive modificazioni.

f - Norme per le costruzioni in legno.

Le costruzioni esclusivamente e prevalentemente in legno o in altro materiale facilmente combustibile, saranno soggette a prescrizioni speciali caso per caso.

g - Norme antincendio per edifici speciali.

Gli edifici speciali dovranno essere progettati e realizzati in base alle specifiche disposizioni delle norme antincendio. Comunque dovranno essere applicate le seguenti prescrizioni:

I locali destinati a contenere più di 40 persone dovranno avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte aprentesi verso l'esterno.

Per i laboratori potrà essere imposta tale cautela anche se abbiano la capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

Quando una parte di fabbricato sia adibita ad abitazione, un'altra a magazzino ed opificio, le due parti dovranno essere separate da strutture taglia-fuoco e le aperture di comunicazione dovranno essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati al deposito e alla lavorazione di materie infiammabili o che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile.

Gli ambienti destinati ad autorimessa dovranno avere le parti perimetrali e le coperture costituite da materiali incombustibili. In particolare, il solaio deve essere in cemento armato e laterizio con intonaco retinato dello spess. di cm.3, mentre le aperture delle porte e delle finestre non dovranno avere complessivamente superficie inferiore ad 1:20 della superficie totale delle pareti del locale, pavimento e soffitto incluso.

I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli infiammabili, dovranno rispondere alle norme contenute nel D.M. 31 luglio 194 e successive eventuali modifiche.

Per l'uso di apparecchi a GPL devono adottarsi le cautele previste dalla Circ. n°78/1967 e

della Circ. n° 7/1969. In particolare:

- le tubazioni di adduzione, nell'attraversare le murature, devono essere protette da guaina metallica chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere dotata di rubinetti d'intercettazione del flusso;
- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore dev'essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del GPL; le sue giunzioni devono essere eseguite con accuratezza onde evitare un particolare usura, eventuali fughe di gas ed il possibile sfilamento della tubazione;
- devono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del GPL in caso di spegnimento della fiamma;
- gli impianti possono essere realizzati esclusivamente in locali fuori terra e non devono essere contigui a locali destinati ad attività che comportino affluenza di pubblico;
- è vietato installare impianti termici di potenzialità superiore a 50.000 kcal/h entro il volume di edifici di grande altezza.

Per le caratteristiche degli impianti e dei locali destinati ad accoglierli ci si deve attenere alle prescrizioni del competente Comando dei VVFF.

Per la progettazione, la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei depositi di GPL con capacità complessiva non superiore a 5 m<sup>3</sup> devono seguirsi le prescrizioni contenute nel DM 31-3-1984.

## PARTE QUARTA - CONDUZIONE DEI LAVORI

### Art. 124 - Disciplina generale dei cantieri

I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996 n. 494 e successive modificazioni ed integrazioni.

I cantieri edili e le costruzioni in essi provvisoriamente allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto concerne la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente RE.

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si devono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro e dal Servizio di Prevenzione e Sicurezza Ambienti di lavoro dell'ASL di Pavia; inoltre, si devono adottare tutte le misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc.

Tutti i cantieri a lunga permanenza devono essere provvisti di idonei servizi igienici, di adeguare forniture di acqua potabile e di fognatura, allacciati, se possibile, alle reti comunali; ove ciò non sia possibile:

- l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'ASL competente;
- l'impianto di fognatura può essere sostituito da bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergerne od impedirne il corso, senza preventiva e formale autorizzazione dell'AC o dell'Ente Proprietario.

L'alimentazione e lo scarico degli impianti devono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti appositi, essendo di regola vietato attingere acque dalle fontane o dai canali pubblici, d'immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, di prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

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

Il Responsabile del Servizio comunale competente, in caso di violazione delle precedenti disposizioni, può ordinare la chiusura del cantiere e la conseguente sospensione dei lavori.

## **Art. 125 - Pulizia delle strade**

L'esecuzione dei lavori 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, ecc.) , 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. 126 - Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'AC; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'A.C. può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele.

Coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico, devono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e le opere che si vogliono erigere.

Il Responsabile del Servizio comunale competente, fatta salva l'applicazione della tassa, se dovuta, 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.

Ultimati i lavori o cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il Richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, 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'AC avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita, se del caso, dall'AC a spese del Titolare dell'autorizzazione o della concessione, in solido con l'Esecutore dei lavori, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'UTC; il rimborso deve essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

## **Art. 127 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico**

Può essere concessa dall'AC, se necessaria od opportuna, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati, la costruzione di pese pubbliche, nonché di autorimesse pertinenziali ai sensi della L. n° 122/1989.

Nel relativo atto di concessione di suolo pubblico, da rilasciarsi nelle forme di legge, devono fissarsi il canone che il Concessionario deve versare annualmente all'AC, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

La formazione di passi carrabili lungo le strade urbane è disciplinata dall'art.46 del DPR n° 495/1992.

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente RE. Il Richiedente ha l'obbligo di ri-pavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che intende svolgervi.

## **Art. 128 - Rimozione di opere che occupano spazi pubblici**

L'A.C. può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, gronde molto sporgenti, tettoie, sovra passaggi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'AC può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni d'interesse pubblico, salvo il pagamento di un'eventuale indennizzo dovuto al Proprietario.

Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione (o la rimozione) deve essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

#### **Art. 129 - Lavori nel pubblico sottosuolo**

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione dal Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

### **Art. 130 - Tutela dei manufatti di pubblici servizi**

Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico o sia necessario costruire assiti o ponteggi su area pubblica, si devono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si devono prendere subito i necessari accordi con l'UTC e con gli Uffici od Imprese che esercitano quei servizi per gli opportuni provvedimenti.

Qualora la recinzione del cantiere racchiuda manufatti che interessano servizi pubblici, deve essere consentito il pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

## **PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI VARIE**

### **Art. 131 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.**

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento, dovranno, in caso di ricostruzione o di sostanziale riforma, adeguarsi alle norme del presente regolamento.

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata e le opere vengano ultimate entro tre anni dalla data del rilascio della concessione stessa.

### **Art. 132 - Numero civico degli edifici.**

L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notificazione dell'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli.

### **Art. 133 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti - Sanzioni.**

Per tutto quanto non previsto dal Regolamento si fa richiamo alla legge Urbanistica integrata e norme attinenti, alle altre disposizioni emanate e emanate in materia sia dallo Stato che dal Comune, alle norme di attuazione di eventuale Piano Regolatore, nonché alle norme attinenti degli altri Regolamenti Comunali purchè non in contrasto.

La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla Legge 24 novembre 1981 n.689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.

Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del D.P.R. n° 380/2001:

Le sanzioni sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art.167 del D.Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norma del presente Regolamento si fa rinvio alla tabella seguente. Tale tabella è soggetta ad aggiornamento da assumersi con apposito provvedimento deliberativo.

Articolo del Regolamento Edilizio	Fattispecie della violazione	Sanzione
Art. 77 – Art. 78 – Art. 79 – Art 60 – Art 81	Osservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	€ 200
Art. 62	Inesatta o incompleta comunicazione di inizio lavori	€ 100
Art. 65	Inesatto o incompleto cartello di cantiere	€ 100
Art. 65	Mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 400
Art. 54 – Art. 65	Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	€ 200
Art. 64	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori)	€ 150
Art. 50 – Art. 51	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	€ 300
Art. 50	Mancata segnalazione del cantiere	€ 300
Art. 62	Mancata comunicazione di fine lavori	€ 200
Art. 124 – Art. 125 – Art. 126 – Art. 127	Mancato ripristino dello stato dei luoghi	€ 500



#### **Art. 134 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio.**

Il presente regolamento sarà applicato in tutto il territorio comunale; essa entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione all'albo pretorio del decreto di approvazione ed avrà efficacia per tutte quelle costruzioni la cui licenza edilizia sarà rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

I lavori in corso d'opera di edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, continuano a restare sotto l'impero delle disposizioni vigenti al momento dell'autorizzazione, salvo in ogni caso la facoltà dell'Autorità Comunale di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero indispensabili per la salvaguardia della pubblica igiene e del pubblico decoro.

**Art. 135 - Modifiche al presente Regolamento.**

Quando ragioni contingenti lo richiedono, l'Autorità Comunale ha la facoltà di modificare in tutto o in parte il presente Regolamento.

Le modifiche debbono però essere apportate seguendo lo stesso procedimento formale per la loro approvazione.

Ogni qualvolta subentrassero Leggi Statali o Regionali che comportino modifiche del presente Regolamento, l'aggiornamento avverrà secondo quanto disposto dall'art.22 della L.R. 5/11/78 n.63.

**Art. 136 - Abolizione del precedente regolamento.**

Al momento di entrata in vigore del presente Regolamento, restano abrogate tutte le disposizioni Comunali che riguardano la stessa materia, nonché il precedente Regolamento Edilizio.