



COMUNE DI  
**ZAVATTARELLO**  
PROVINCIA DI PAVIA

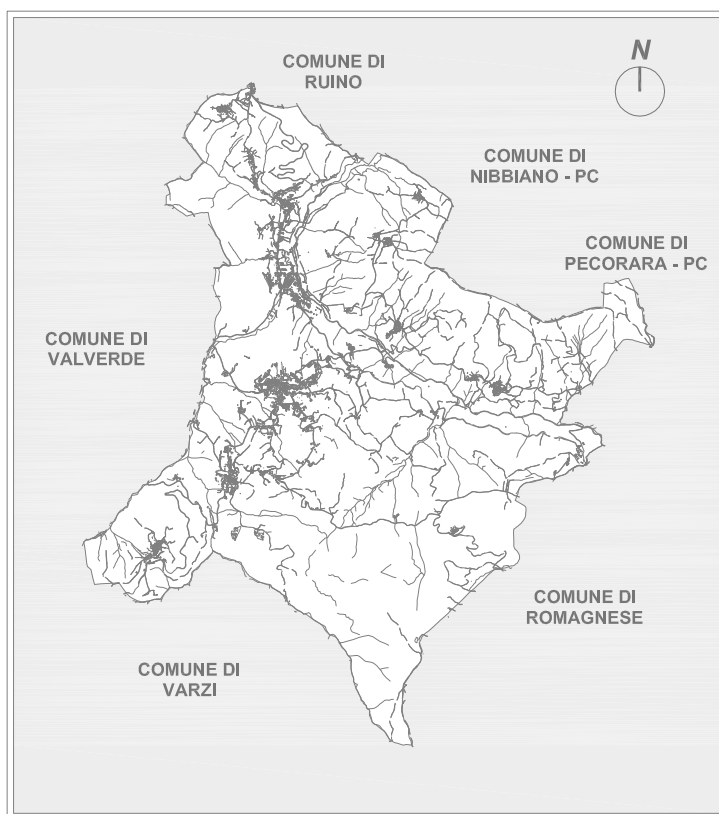
# REGOLAMENTO EDILIZIO

Ai sensi della L. R. n° 12 del 11.03.2005

Adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. **22** in data **28/07/2016**

Pubblicato dal **17/08/2016** al **01/09/2016**

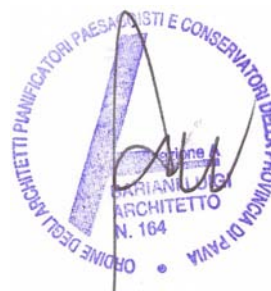
Approvato definitivamente dal C.C. con deliberazione n. **35** in data **28/11/2016**



Il Sindaco  
Dott. SIMONE TIGLIO

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Dott. UMBERTO FAZIA MERCADANTE

Il progettista  
Dott. Arch. LUIGI BARIANI



DATA:

APRILE  
**2016**

## Sommario

|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTE I</b>                                                                                            | <b>3</b>  |
| <b>NORME INTRODUTTIVE</b>                                                                                 | <b>3</b>  |
| ART. 1. NATURA E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO                                                        | 3         |
| ART. 2. ENTRATA IN VIGORE E DURATA                                                                        | 3         |
| ART. 3. RAPPORTI CON LE NTA DEL PGT                                                                       | 3         |
| <b>PARTE II</b>                                                                                           | <b>4</b>  |
| <b>DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI ED AGLI SPAZI URBANI</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>TITOLO I – NORME DI INTERESSE EDILIZIO</b>                                                             | <b>4</b>  |
| ART. 4. NORMATIVA IN MATERIA DI IGIENE EDILIZIA                                                           | 4         |
| ART. 5. NORMATIVA IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO                                   | 4         |
| ART. 6. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PREVENZIONE DALLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR          | 4         |
| <b>TITOLO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RELAZIONE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</b>                | <b>4</b>  |
| ART. 7. CAMPO D'APPLICAZIONE                                                                              | 4         |
| ART. 8. FABBISOGNO ENERGETICO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA                                                 | 5         |
| ART. 9. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO                                                               | 5         |
| ART. 10. REQUISITI DEGLI IMPIANTI TERMICI                                                                 | 5         |
| ART. 11. ORIENTAMENTO                                                                                     | 5         |
| ART. 12. MATERIALI DA COSTRUZIONE                                                                         | 6         |
| ART. 13. RISPARMIO IDRICO E RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE                                               | 6         |
| ART. 14. VERDE E PERMEABILITÀ DEI SUOLI                                                                   | 6         |
| ART. 15. PROTEZIONE DAL SOLE                                                                              | 6         |
| ART. 15.1 INQUINAMENTO LUMINOSO                                                                           | 7         |
| <b>TITOLO III – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RELAZIONE AL CONTESTO URBANO ED AMBIENTALE</b>             | <b>7</b>  |
| <b>CAPO I ACCESSI, ALLACCI E ALTRE DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LE RELAZIONI FRA SPAZI PUBBLICI E PRIVATI</b> | <b>7</b>  |
| ART. 16. ACCESSI E PASSI CARRABILI                                                                        | 7         |
| ART. 17. ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE                                                                 | 7         |
| ART. 18. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI                                                                 | 8         |
| ART. 19. DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO                                                                  | 8         |
| ART. 20. VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI                                                                  | 8         |
| ART. 21. ALLINEAMENTI                                                                                     | 8         |
| ART. 22. SPORGENZE E AGGETTI                                                                              | 9         |
| ART. 23. PORTICI E GALLERIE                                                                               | 9         |
| ART. 24. RECINZIONI                                                                                       | 9         |
| ART. 25. INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI                                                                     | 10        |
| ART. 26. CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE                                                            | 10        |
| ART. 27. TOPONOMASTICA E SEGNALETICA                                                                      | 10        |
| ART. 28. NUMERI CIVICI                                                                                    | 10        |
| <b>CAPO II NORME SUL DECORO AMBIENTALE</b>                                                                | <b>10</b> |
| ART. 29. DECORO DELLE COSTRUZIONI                                                                         | 11        |
| ART. 30. DISCIPLINA DEL COLORE                                                                            | 11        |
| ART. 31. REQUISITI SPECIFICI DEI MATERIALI DI FINITURA ENTRO GLI AMBITI STORICI                           | 11        |
| ART. 32. DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE                                                             | 14        |
| ART. 33. VERDE PENSILE E COPERTURE A VERDE                                                                | 15        |
| ART. 34. MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI                                             | 15        |
| ART. 35. ANTENNE TELEVISIVE E PARABOLICHE                                                                 | 15        |
| <b>TITOLO IV – REQUISITI DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE INFRASTRUTTURE</b>                                  | <b>16</b> |
| ART. 36. DISCIPLINA DEL VERDE PUBBLICO                                                                    | 16        |
| ART. 37. STRADE PUBBLICHE: CARATTERISTICHE E CONTENUTI PROGETTUALI                                        | 16        |
| ART. 38. PASSAGGI PEDONALI E PERCORSI CICLABILI                                                           | 16        |
| ART. 39. STRADE PRIVATE                                                                                   | 17        |
| <b>PARTE III</b>                                                                                          | <b>18</b> |
| <b>PROCEDURE E MODALITÀ PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI</b>                                        | <b>18</b> |
| <b>TITOLO I – ORGANI CONSULTIVI</b>                                                                       | <b>18</b> |
| <b>CAPO I LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO</b>                                                             | <b>18</b> |
| ART. 40. FINALITÀ                                                                                         | 18        |

|                                                                           |                                                                                                                    |           |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ART. 41.                                                                  | ATTRIBUZIONI E COMPETENZE .....                                                                                    | 18        |
| ART. 42.                                                                  | ISTITUZIONE, NOMINA E DURATA.....                                                                                  | 18        |
| ART. 43.                                                                  | MODALITÀ DI CONVOCAZIONE / SEDUTE E DECISIONI .....                                                                | 19        |
| ART. 44.                                                                  | ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI .....                                                                                | 19        |
| <b>TITOLO II – IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO.....</b>                    |                                                                                                                    | <b>20</b> |
| ART. 45.                                                                  | PARERE PREVENTIVO.....                                                                                             | 20        |
| ART. 46.                                                                  | TITOLI ABILITATIVI EDILIZI: LEGITTIMAZIONE .....                                                                   | 20        |
| ART. 47.                                                                  | TITOLI ABILITATIVI EDILIZI: CONTENUTI DELL'ISTANZA .....                                                           | 21        |
| ART. 48.                                                                  | PROCEDIMENTO.....                                                                                                  | 21        |
| ART. 49.                                                                  | FASE ISTRUTTORIA.....                                                                                              | 21        |
| ART. 50.                                                                  | PROVVEDIMENTO FINALE.....                                                                                          | 22        |
| ART. 51.                                                                  | CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE.....                                                            | 24        |
| ART. 52.                                                                  | AGIBILITÀ/ABITABILITÀ: DEFINIZIONI E PROCEDURA .....                                                               | 24        |
| <b>TITOLO III – DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE .....</b> |                                                                                                                    | <b>25</b> |
| ART. 53.                                                                  | DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE .....                                                              | 25        |
| ART. 54.                                                                  | ESPLICITAZIONE DEI CONTENUTI E DELLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE ISTANZE ..... | 29        |
| ART. 54.1                                                                 | DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, D.I.A. E S.C.I.A.....                             | 29        |
| ART. 54.2                                                                 | DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ISTANZE PARTICOLARI .....                                                               | 31        |
| ART. 54.3                                                                 | DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PROPOSTA DI PIANI ATTUATIVI E PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....                  | 33        |
| ART. 55.                                                                  | MODALITÀ DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA .....                                                                         | 35        |
| ART. 56.                                                                  | RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.....                                                                                | 36        |
| ART. 57.                                                                  | RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE .....                                                                     | 36        |
| <b>PARTE IV .....</b>                                                     |                                                                                                                    | <b>38</b> |
| <b>MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI .....</b>                   |                                                                                                                    | <b>38</b> |
| ART. 58.                                                                  | RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI.....                                                                          | 38        |
| ART. 59.                                                                  | INIZIO DEI LAVORI .....                                                                                            | 38        |
| ART. 60.                                                                  | DISCIPLINA DEL CANTIERE.....                                                                                       | 38        |
| ART. 61.                                                                  | SOSTITUZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELL'IMPRESA.....                                                          | 39        |
| ART. 62.                                                                  | OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE .....                                                      | 39        |
| ART. 63.                                                                  | SICUREZZA DEL CANTIERE.....                                                                                        | 39        |
| ART. 64.                                                                  | RINVENIMENTI .....                                                                                                 | 39        |
| ART. 65.                                                                  | ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....                                                                                        | 39        |
| ART. 66.                                                                  | OPERE MINORI .....                                                                                                 | 40        |
| ART. 66.1                                                                 | TENDE DA SOLE .....                                                                                                | 40        |
| ART. 66.2                                                                 | VETRINE, VETRINETTE, BACHECHE.....                                                                                 | 40        |
| ART. 66.3                                                                 | INSEGNE E TARGHE .....                                                                                             | 41        |
| ART. 66.4                                                                 | DECORAZIONI E PITTURE MURALI .....                                                                                 | 41        |
| ART. 66.5                                                                 | PICCOLI MANUFATTI DA GIARDINO, RICOVERI ATTREZZI, BARBECUE, VOLIERE .....                                          | 41        |
| ART. 66.6                                                                 | FONTANE E VERE DA POZZO .....                                                                                      | 41        |
| ART. 66.7                                                                 | PISCINE SMONTABILI.....                                                                                            | 42        |
| ART. 66.8                                                                 | PERGOLATI E GAZEBO .....                                                                                           | 42        |
| <b>PARTE V .....</b>                                                      |                                                                                                                    | <b>43</b> |
| <b>VIGILANZA E REGIME SANZIONATORIO.....</b>                              |                                                                                                                    | <b>43</b> |
| ART. 67.                                                                  | VIGILANZA E SANZIONI .....                                                                                         | 43        |
| ART. 68.                                                                  | VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO: SANZIONI .....                                                                         | 43        |
| ART. 69.                                                                  | AVVIO DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO .....                                                                         | 43        |
| ART. 70.                                                                  | FASE ISTRUTTORIA DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO .....                                                              | 43        |
| ART. 71.                                                                  | FASE DECISIONALE DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO .....                                                              | 43        |
| ART. 72.                                                                  | FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO .....                                               | 44        |
| ART. 73.                                                                  | FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO DEL PROCEDIMENTO SANZIONATORIO .....                                                  | 44        |
| <b>PARTE VI .....</b>                                                     |                                                                                                                    | <b>45</b> |
| <b>NORME FINALI .....</b>                                                 |                                                                                                                    | <b>45</b> |
| ART. 74.                                                                  | MODIFICHE AL REGOLAMENTO: PROCEDURE.....                                                                           | 45        |
| ART. 75.                                                                  | DEROGHE .....                                                                                                      | 45        |
| ART. 76.                                                                  | RINVIO AD ALTRE FONTI NORMATIVE .....                                                                              | 45        |

## **PARTE I**

### **NORME INTRODUTTIVE**

#### *Art. 1. Natura e finalità del Regolamento Edilizio*

1. Il presente Regolamento, in relazione a quanto previsto dall'Art. 28 della LR 12/2005, e tenuto conto delle disposizioni vigenti in materia di edilizia, di igiene e di ambiente, disciplina:
  - a) i requisiti delle costruzioni in relazione al confort, alla funzionalità, all'efficienza energetica, nonché al loro rapporto con il contesto urbano ed ambientale di riferimento;
  - b) i requisiti degli spazi pubblici e delle infrastrutture;
  - c) le procedure e le modalità per il rilascio dei titoli abilitativi comprese le funzioni e le competenze degli organi consultivi;
  - d) le modalità di realizzazione degli interventi;
  - e) la vigilanza ed il regime sanzionatorio.

#### *Art. 2. Entrata in vigore e durata*

1. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento assumono efficacia ed entrano in vigore a far tempo dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della delibera del Consiglio Comunale di definitiva approvazione, esecutiva nelle forme di legge.
2. Il Regolamento non ha termini di scadenza. Esso resta pertanto in vigore fintanto che non venga sostituito da altro Regolamento o modificato con le modalità di cui al successivo Art. 74.

#### *Art. 3. Rapporti con le NTA del PGT*

1. Le norme del Regolamento non incidono sui parametri urbanistico – edilizi previsti dal vigente PGT. In caso di contrasto fra i due livelli normativi rispetto ai suddetti parametri e/o ad altre tematiche di natura urbanistica/paesistica, sono da ritenersi prevalenti le NTA dello strumento urbanistico generale.

## **PARTE II**

### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI ED AGLI SPAZI URBANI**

#### **TITOLO I – NORME DI INTERESSE EDILIZIO**

##### *Art. 4. Normativa in materia di igiene edilizia*

1. Per gli aspetti inerenti l'igiene e la sanità pubblica si richiamano espressamente le disposizioni di cui al Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i.

##### *Art. 5. Normativa in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro*

1. Al fine di salvaguardare la salute e sicurezza dell'uomo negli ambienti di lavoro, di prevenire malattie professionali e di evitare infortuni sul posto di lavoro, si applicano le disposizioni di cui al D.L. n. 81 del 9 aprile 2008 "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" e s.m.i.

##### *Art. 6. Disposizioni relative alla prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*

1. Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'effetto del Radon indoor si applicano criteri di salvaguardia nella progettazione e costruzione sia dei nuovi fabbricati che per interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio) con sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.
2. Il riferimento tecnico per i criteri di progettazione, costruzione e bonifica dei sistemi anti-Radon è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i. a cui si rimanda, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Regolamento Edilizio Comunale.

#### **TITOLO II – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RELAZIONE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

##### *Art. 7. Campo d'applicazione*

1. Fatte salve le eccezioni di cui al successivo comma, le disposizioni del presente titolo, in attuazione della D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i., si applicano a tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della riduzione delle emissioni inquinanti, nel caso di:
  - a) progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
  - b) opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, ampliamenti volumetrici, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti e installazione di nuovi impianti in edifici esistenti;
  - c) certificazione energetica degli edifici.
2. Sono escluse dall'applicazione del presente provvedimento le seguenti categorie di edifici e di impianti:
  - a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio e gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
  - b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo. Sono altresì esclusi i fabbricati industriali artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
- d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

*Art. 8. Fabbisogno energetico e certificazione energetica*

1. Nei casi previsti dalla D.G.R. VIII/8745 della Regione Lombardia e s.m.i. si procede, in sede progettuale alla determinazione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o il riscaldamento (EP<sub>h</sub>) ed alla verifica che lo stesso risulti inferiore ai valori limite che sono riportati nelle Tabelle A.1.1 – A.1.2 di cui all'Allegato A della D.G.R. VIII/8745 della Regione Lombardia.
2. E' incentivato il miglioramento delle prestazioni energetiche nei casi di cui al precedente punto 1 mediante una riduzione del 10% del costo di costruzione per:
  - ogni 10 kWh/mqanno di diminuzione del valore di EP<sub>h</sub> rispetto al limite di cui al punto 1 del presente articolo per edifici residenziali della categoria E.1, esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;
  - ogni 3 kWh/mcanno di diminuzione del valore EP<sub>h</sub> rispetto al limite di cui al punto 1 del presente articolo per tutti gli altri edificifino al raggiungimento del valore massimo di riduzione del 25%.  
Tali riduzioni dovranno essere dimostrate in sede progettuale (relazione tecnica ex legge 10) e confermate a fine lavori mediante presentazione di copia dell'attestato di certificazione energetica redatto secondo la normativa vigente.

*Art. 9. Prestazioni dell'involucro edilizio*

1. Nei casi di interventi di:
  - ristrutturazione edilizia che coinvolge il 25% o meno della superficie disperdente dell'edificio a cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asseverito;
  - ampliamenti volumetrici, sempre che il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti inferiore o uguale al 20% di quello esistente;
  - manutenzione straordinaria;per tutte le categorie di edifici, per le strutture opache oggetto dell'intervento, siano esse verticali, orizzontali o inclinate, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, il valore della trasmittanza termica media, U, deve essere inferiore a quello riportato nella tabella A.2.1. di cui all'Allegato A della D.G.R. VIII/8745 della Regione Lombardia e s.m.i.

*Art. 10. Requisiti degli impianti termici*

1. Negli edifici residenziali e per quelli adibiti ad uffici con numero di unità immobiliari superiore a 2 di nuova costruzione o in caso di sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatoria l'installazione di impianti centralizzati e sistemi per la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per il riscaldamento ed, eventualmente, dell'energia utilizzata per il raffrescamento.
2. E' consigliata l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo che prevedano l'utilizzo di sonde geotermiche abbinate a pompe di calore.
3. E' fortemente raccomandata l'installazione di impianti di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore.

*Art. 11. Orientamento*

1. E' raccomandato qualora le condizioni fisiche al contorno ed i vincoli urbanistici lo consentano che si tenga conto dei seguenti criteri:
  - a) l'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est-ovest, con una tolleranza di 45°;
  - b) gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud-est, sud-ovest;

- c) gli ambienti che non hanno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, rispostigli, etc.) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

*Art. 12. Materiali da costruzione*

1. Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è preferibile l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente mantenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare
  - L'utilizzo di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni tossiche di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.);
  - l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione;
  - l'utilizzo di materiali naturali e locali (quindi non provenienti da specie protette ed alloctone, come nel caso di legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale);
  - l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo.

*Art. 13. Risparmio idrico e recupero delle acque meteoriche*

1. Negli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale, è consigliata la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture dotati di sistemi di captazione filtro ed accumulo opportunamente dimensionati proporzionalmente alla superficie permeabile del lotto. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi interni, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nei sistemi di raccolta. E' consigliato prevedere l'utilizzo dell'acqua così raccolta per usi compatibili, tramite la realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque (rete duale). A titolo esemplificativo si riportano alcuni degli usi compatibili:
  - irrigazione aree verdi
  - pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi)
  - usi tecnologici
  - usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione attiva
  - alimentazione cassette di scarico dei w.c.
2. Gli edifici di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre i consumi di acqua potabile. A titolo esemplificativo si dovrà prevedere:
  - cassette w.c. a doppio pulsante (7/12 lt. – 5/7 lt.) o "acqua stop";
  - contabilizzazione separata (contatori singoli);
  - miscelatori di flusso dell'acqua e dispositivi frangi getto e/o riduttori di flusso;
  - eventuali dispositivi di decalcificazione, in relazione alle condizioni di rete;
  - dispositivi di controllo a tempo applicati ai singoli elementi erogatori (negli edifici pubblici).

*Art. 14. Verde e permeabilità dei suoli*

1. Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, compatibilmente con le norme paesaggistiche di cui al Titolo II delle NTA del PGT, nonché con la morfologia del terreno e le limitazioni di carattere geologico, deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di superfici che consentono la crescita dell'erba, con griglie antisdrucchiolo.

*Art. 15. Protezione dal sole*

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione naturale diretta previsti dalle specifiche normative vigneti in materia di igiene, in coerenza con quanto predisposto dalla D.G.R. VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i., ad eccezione degli edifici appartenenti alle categorie E.6 ed E.8 del D.P.R. 412/93, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

**Art. 15.1 Inquinamento luminoso**

1. Come disposto dalla LR 17/01 è obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a ristrutturazione totale, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

**TITOLO III –REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RELAZIONE AL CONTESTO URBANO ED AMBIENTALE**

**Capo I Accessi, allacci e altre disposizioni riguardanti le relazioni fra spazi pubblici e privati**

**Art. 16. 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 si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Nelle nuove costruzioni residenziali, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 3,00 e non superiore a mt. 6,50.
3. Nelle nuove costruzioni, al fine di consentire la fermata dell'autovettura nell'attesa dell'apertura del cancello senza ingombrare lo spazio pubblico, 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. Nel caso in cui non sia possibile l'arretramento, i cancelli devono essere realizzati secondo quanto previsto al comma 5 e dotati di apertura motorizzata a radiocomando.
4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
5. I cancelli a movimento motorizzati devono essere dotati di dispositivi di segnalazione luminosa ed acustica nonché di blocco, al fine di garantire la sicurezza degli utenti e dei passanti.

**Art. 17. Allacciamento alle reti fognarie**

1. Per ogni tipo di intervento edilizio occorre far riferimento ai seguenti principi ed alle conseguenti prescrizioni.
2. Il territorio comunale è suddiviso in zone servite da fognatura e in zone non servite di fognatura.
3. La rete fognaria è suddivisa in fognatura di tipo misto, per acque nere e per acque bianche o meteoriche.
4. Le fognature "nere" sono destinate a tutte le acque comunque usate.
5. Le fognature "bianche" sono destinate alle acque meteoriche o piovane.
6. Le fognature "miste" sono destinate ad acque nere e acque bianche convogliate in un'unica tubazione.
7. Per ogni tipo di intervento occorre definire la situazione degli scarichi in funzione della tubazione comunale o consortile esistente. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati, con le seguenti modalità:
  - a. Nella zone servite di fognatura tutti gli immobili, nuovi od esistenti, devono convogliare le acque di scarico, comunque usate, nella rete fognaria, per acque nere o miste, indipendentemente da qualsiasi intervento edilizio e con preventiva richiesta del permesso di allacciamento, da presentare con istanza a parte.
  - b. Nelle zone non servite di fognatura per gli scarichi degli immobili nuovi od esistenti si applicano le disposizioni delle leggi vigenti e in particolare il Regolamento Regione Lombardia del 24 marzo e il D.Lgs. 152/06.
8. Prima dell'allacciamento alla pubblica rete fognaria è obbligatorio predisporre appositi pozzetti di ispezione sifonati fatto salvo il rispetto delle indicazioni e prescrizioni dettate dagli Enti proprietari e gestori.
9. E' vietato scaricare su suolo pubblico le acque meteoriche provenienti da insediamenti privati.

10. Il piano di cortile di nuovi fabbricati, compatibilmente con la morfologia del terreno, dovrà essere realizzato ad una quota tale da evitare il riflusso delle acque meteoriche dalle strade all'interno delle private proprietà, evitando tassativamente di realizzare livelli di piano terreno posti ad una quota inferiore al piano stradale di accesso.

*Art. 18. Occupazione degli spazi pubblici*

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve preventivamente chiedere il rilascio di specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire, in ottemperanza a quanto stabilito nell'apposito regolamento.
2. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

*Art. 19. Disciplina d'uso del sottosuolo*

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche avviene, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999.
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.
3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
  - a) ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - b) illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - c) identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - d) conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

*Art. 20. Volumi tecnici ed impiantistici*

1. 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.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.
3. 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 PGT (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nel PGT medesimo.
4. Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada e di tipo paesaggistico ambientale.
5. 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. 21. Allineamenti*

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del PGT, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta in sede di

provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.

2. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### *Art. 22. Sporgenze e aggetti*

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 3,00, misurata a partire dal piano di calpestio dell'eventuale marciapiede rialzato di pubblico passaggio ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt. 4,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi, pensiline e bowindows non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt. 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### *Art. 23. Portici e gallerie*

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. 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.
3. 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 PGT.
4. Il portico o la galleria, devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito, devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### *Art. 24. Recinzioni*

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di natura edilizia, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni verso spazi pubblici e tra proprietà diverse, salvo diverse indicazioni previste dalle NTA del PGT vigente, devono essere realizzate a giorno con zoccolo avente altezza non superiore a m. 0,80 e sovrastante cancellata in materiale metallico, avente altezza non superiore a m. 1,50. Nelle recinzioni sono ammessi elementi verticali di chiusura, oltre l'altezza dello zoccolo, a condizione che la superficie aperta sia almeno pari al 70% dell'area ideale della recinzione, misurata dallo zoccolo all'estradosso del più alto elemento verticale.
4. Le recinzioni tra le proprietà diverse possono anche essere realizzate:
  - a) con cancellata in materiale metallico;
  - b) con reti e siepi.
  - c) con muro pieno se realizzate con finiture decorose quali: c.a. a vista, intonaco tinteggiato, pietra/mattoni lavorati faccia a vista e altre tipologie ammesse previo insindacabile parere della Commissione del Paesaggio.

5. L'altezza massima delle recinzioni non potrà comunque superare i mt. 2,30 e nel caso in cui queste siano realizzate verso fronte strada. L'altezza massima delle recinzioni non tiene conto di eventuali dislivelli tra la strada e la proprietà (o tra due proprietà) e pertanto l'altezza della recinzione verrà sempre conteggiata a partire dalla quota più alta tra le due esistenti. Per quanto possibile, le recinzioni devono essere allineate con quelle limitrofe, al fine di mantenere calibri stradali costanti e unità compositiva dei fronti.
6. 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, nonché delle altezze originarie.

*Art. 25. Insegne e mezzi pubblicitari*

1. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
2. L'illuminazione delle insegne deve, essere realizzata nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00.
3. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.

*Art. 26. Chioschi, cabine telefoniche, edicole*

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici o aperti al pubblico, anche se di tipo precario e provvisorio, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso e, per quanto riguarda i chioschi e le edicole, previo versamento di un contributo di costruzione come determinato applicando le tariffe previste per i fabbricati di tipo commerciale.
3. In caso di occupazione di suolo pubblico è dovuto in ogni caso il relativo canone di occupazione.
4. I manufatti di cui sopra non dovranno costituire barriera architettonica e dovranno essere rispettosi delle normative sull'abbattimento delle stesse.

*Art. 27. Toponomastica e segnaletica*

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.
2. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune. In assenza di tali indicazioni valgono le disposizioni previste a tale proposito (dimensionali, compositive e per i materiali) dal Codice della strada e relativo Regolamento d'esecuzione.

*Art. 28. Numeri civici*

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

**Capo II Norme sul decoro ambientale**

*Art. 29. Decoro delle costruzioni*

1. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
2. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
3. Il progetto edilizio va corredato dal progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
4. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
5. Qualora l'aspetto esteriore delle facciate degli edifici che fronteggiano gli spazi pubblici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

*Art. 30. Disciplina del colore*

1. 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.
2. 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.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. È assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.
5. Il colore delle facciate deve rapportarsi armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti, ferme restando le disposizioni di carattere paesistico contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT.

*Art. 31. Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici*

1. Nei nuclei urbani e agricoli di antica formazione e relativamente ai singoli edifici di interesse storico-tipologico così come individuati PGT vigente si dovrà prestare particolare attenzione all'uso di materiali, tecniche costruttive, cromatismi conformi alla tradizione locale e più in generale alle specifiche disposizioni contenute nella Parte VI "Disciplina Paesistica" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT.
2. Le presenti disposizioni, sono da intendersi integrative alla disciplina dettata dalle NTA del PGT vigente quando non in contrasto con le medesime. Espressa deroga all'applicazione delle seguenti norme potrà essere richiesta per opere inerenti edifici che non presentano le caratteristiche tipiche degli insediamenti del centro storico.
3. La deroga dovrà essere motivatamente richiesta prima dell'esecuzione di ciascun intervento e potrà essere concessa dal Responsabile del procedimento unicamente previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio.
4. Tutti gli interventi di tinteggiatura e manutenzione delle facciate dovranno essere estesi all'intero fabbricato.
5. Eccezionalmente, la colorazione di una facciata appartenente a più proprietari potrà essere eseguita anche parzialmente, ma solo per parti architettonicamente definite (piani orizzontali, partiture verticali) e sulla base, comunque, di un progetto di sistemazione esteso a tutta la facciata.
6. La Commissione del Paesaggio, approvando l'intervento richiesto, determina la soluzione cromatica che dovrà essere adottata per tutti gli interventi successivi.
7. Il criterio generale da seguire è quello del ripristino dei colori originari dell'edificio.
8. Qualora non sia reperibile alcuna indicazione certa del colore originario e questo non sia ritenuto idoneo, si adotteranno i seguenti criteri:

- nel caso di un edificio riconducibile ad un'epoca, uno stile architettonico o ad un contesto ambientale specifico e caratterizzato, si adotteranno soluzioni cromatiche ricorrenti in edifici aventi analoghe caratteristiche rilevate in ambito storicamente omogeneo e adiacente;
  - in generale, la colorazione dovrà assecondare la composizione delle facciate, conferire loro il massimo di visibilità e distinzione, separarne gli elementi distinguendo le parti portanti (reali o fittizie) da quelle portate, gli ornati dai fondi.
9. In generale, comunque, dovranno essere mantenuti allo stato naturale gli elementi costruttivi e decorativi in materiali a vista quali laterizi, pietra, legno, cementi ed intonaci decorativi, ecc.
  10. Questi elementi dovranno prioritariamente essere puliti e non tinteggiati, se necessario ripristinati allo stato originale e protetti con specifici trattamenti.
  11. I colori proposti dovranno accordarsi con le tonalità dominanti della quinta architettonica, della strada e del contesto urbano cui appartiene l'edificio, e in ogni caso dovranno essere approvati dalla competente Commissione del Paesaggio.
  12. **MATERIALI E TECNICHE**  
Unitamente all'aspetto cromatico, si deve fare attenzione anche agli effetti di "grana" e di uniformità dei materiali e delle tecniche adottate, con riferimento alle caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio.  
Sono comunque da ritenersi tassativamente vietati gli intonaci plastici, in particolare nella stesura bucciata e graffiata.
  13. **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.
  14. **LAPIDI E TARGHE**  
Lapidi, targhe ed 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.  
Le nuove targhe pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri ed agli elementi architettonici dell'edificio ed essere collocate in posizione non dominante rispetto all'edificio (per es. balconi, tetti, ecc.) e su parti architettoniche significative delle facciate.
  15. **BASAMENTI E ZOCCOLATURE**  
I basamenti in bugnato dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine. Ove non preesistenti, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali consoni al carattere architettonico dell'edificio.  
Analogamente dovranno essere trattate le zoccolature a piè di facciata che, se di nuova esecuzione, dovranno essere realizzate con materiali tipici quali il semplice intonaco grasso, stollato e liscio, oppure lastroni di pietra di grandi dimensioni a "spacco", "piano sega" o "bocciardati" posati verticalmente. In ogni caso, i materiali e l'altezza dello zoccolo andranno scelti in armonia con il carattere architettonico dell'edificio e del suo intorno.
  16. **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.
  17. **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, per quanto meno, per ciascun prospetto, curando l'assialità delle partiture.  
Sono tassativamente vietati i serramenti di tipo "monoblocco".
  18. **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, graniglia o semplice contorno in rilevato di intonaco chiaro).
  19. **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.  
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.
  20. **GRONDE**

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

**21. 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.

**22. 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.

**23. 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.

**24. COPERTURE E CAMINI**

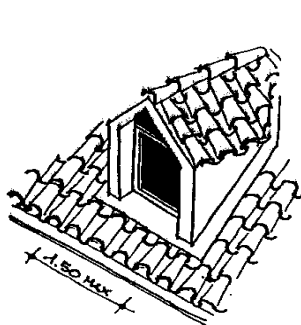
Il manto di copertura dovrà essere sempre realizzato con materiali e colori originari, o comunque scelti tra quelli tipici della zona e del carattere architettonico dell'edificio.

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

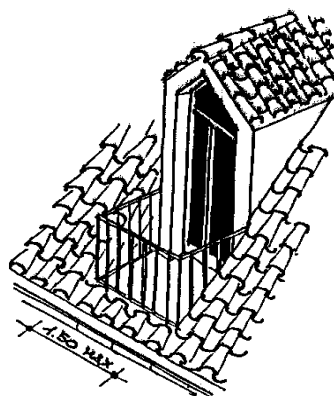
**25. LUCERNARI, ABBAINI E CAMINI**

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 10% 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. 1,20.



**Abbaino conforme alla tradizione locale**



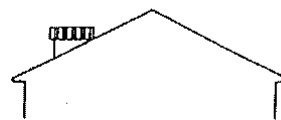
**Abbaino con porta finestra conforme alla tradizione locale**



**Posizione ammessa  
rispetto alla falda**



**Posizione non ammessa  
rispetto alla falda**



**Tipologia non ammessa  
rispetto alla falda**

## 26. 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 in facciata o comunque uniformarsi 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.

## 27. ELEMENTI DI ARREDO MOBILI

Sono elementi semplici quali tavoli, sedie, ombrelloni, fioriere, facilmente amovibili destinati a soddisfare temporaneamente lo svolgimento di servizi connessi ad attività e di manifestazioni ovvero con funzioni estetiche e di ornato.

## 28. Dovranno essere di forme, materiali e colori coerenti con il contesto urbano ed architettonico ed in particolare:

- non costituire elementi cromatici di rottura con le pavimentazioni e le facciate;
- fioriere ed ombrelloni dovranno essere posizionati senza impedire la libera circolazione di pedoni e mezzi autorizzati;
- le fioriere dovranno contenere essenze arboree decorose e curate, in modelli e dimensioni consoni al contesto urbano ed architettonico.

## Art. 32. *Disciplina del verde su aree private*

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare ultimate le opere relative.
2. La progettazione degli interventi privati di sistemazione dei giardini, dei cortili e delle aree verdi pertinenziali degli edifici di nuova costruzione (nonché di quelli oggetto di ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche organiche e sostanziali) dovrà seguire criteri di progettazione bio-climatica e di norma utilizzare essenze autoctone.
3. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati dei lotti residenziali edificabili, devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde. In particolare, gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono di norma essere sistemati a verde o con materiali drenanti, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna dei veicoli.

4. Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno, in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.
5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

*Art. 33. Verde pensile e coperture a verde*

1. La Commissione per il paesaggio, al fine di ottenere migliori risultati estetici nei progetti che valuterà, potrà richiedere la previsione del verde pensile negli edifici con copertura piana mediante la previsione di idoneo strato di terra di coltura per l'innesto delle essenze arboree e di un idoneo impianto di irrigazione. Tutte le opere correlate alla realizzazione di tali coperture (in esse comprese i volume delle scale per accedere alla copertura) non contano ai fini delle verifiche edilizio urbanistiche. Le coperture potranno essere praticabili e la relativa superficie non verrà considerata al fine del conteggio del contributo afferente il costo di costruzione.

*Art. 34. Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*

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

*Art. 35. Antenne televisive e paraboliche*

1. L'installazione di antenne televisive e paraboliche nell'intero territorio comunale deve rispettare i criteri indicati al presente articolo.
2. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.
3. E' fatto obbligo per tutti gli edifici composti da più unità (condomini o simili) nel caso di installazione di nuovi impianti o sostituzione di impianti esistenti per la ricezione televisiva analogica, digitale, e/o satellitare di adottare un sistema di impianto centralizzato che si avvalga di un'antenna collettiva.
4. 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.
5. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore.
6. Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti.
7. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici.
8. Le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada, e quelle di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
9. Nei condomini ove già esista un impianto satellitare centralizzato, è vietata l'installazione di antenne televisive/o paraboliche singole.

## **TITOLO IV – REQUISITI DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE INFRASTRUTTURE**

### *Art. 36. Disciplina del verde pubblico*

1. Nella disciplina del verde sono comprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. La realizzazione di spazi verdi in ambito urbano comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
  - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
  - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
  - c) sviluppo più o meno rapido;
  - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
  - e) resistenza all'inquinamento;
  - f) rilevanza estetica.
4. La distanza degli alberi dal confine con spazi privati o dagli edifici deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti. La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
5. Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi con i proprietari dei fondi antistanti, nonché le disposizioni di Codice Civile in materia.
6. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
7. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
8. Nel caso di nuove piantumazioni, devono essere poste in opera essenze preferibilmente autoctone.

### *Art. 37. Strade pubbliche: caratteristiche e contenuti progettuali*

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del PGT.
2. Su tutta la rete viabilistica comunale, esistente e di progetto, e sulle opere a questa annesse quali aree verdi, svincoli, rotatorie e banchine laterali, si applicano i criteri per la progettazione degli elementi geometrici e degli aspetti funzionali disciplinati dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i. Nuovo Codice della Strada, dal Regolamento del Codice della Strada e dal Decreto Ministeriale 5.11.2001, in relazione alle tipologie delle strade così come definite dall'articolo 2 del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. in base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali.
3. Le nuove strade di progetto, individuate sulle tavole del Piano delle Regole del PGT vigente, sono soggette al rispetto di specifici elementi funzionali schematicamente rappresentati da sezioni tipo allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
4. Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia di PGT, dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.
5. Le recinzioni che dovranno essere realizzate lungo le suddette strade dovranno rispettare gli arretramenti previsti dalla vigente normativa.

### *Art. 38. 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 delle barriere architettoniche.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt. 2,50 e devono,

possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

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), 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).
4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale anti-sdruciolevole, 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. 39. Strade private*

1. Le strade private di nuova costruzione poste a servizio di più lotti residenziali devono essere realizzate secondo le seguenti tipologie:
  - se a doppio senso di circolazione devono avere larghezza minima di m. 5,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
  - se a unico senso di circolazione devono avere larghezza minima di m. 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
2. Nel caso di lotti residenziali costituiti da edifici plurifamiliari non è consentita la strada a unico senso di circolazione.
3. Le strade private poste a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia, nonché raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e - se cieche - devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
4. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
5. I soggetti proprietari di tali strade debbono provvedere:
  - a) alla pavimentazione;
  - b) alla manutenzione e pulizia;
  - c) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - d) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - e) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche e dei reflui fognari, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
6. Le strade private ad uso pubblico sono soggette alle disposizioni di cui al precedente Art. 37.

## **PARTE III**

### **PROCEDURE E MODALITA' PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI**

#### **TITOLO I – ORGANI CONSULTIVI**

##### **Capo I La Commissione per il Paesaggio**

###### *Art. 40. Finalità*

1. L'Amministrazione Comunale riconosce come finalità fondamentali la valorizzazione e la tutela del paesaggio e della qualità urbana, da concretizzare per mezzo di una programmazione di utilizzo e gestione del territorio corretta, equilibrata e sostenibile.
2. Tali finalità vengono perseguite attraverso le attività degli organismi e del personale delle strutture tecnico/amministrative preposte, ed avvalendosi del supporto culturale e professionale delle Commissioni Comunali per il Paesaggio prevista dall'articolo 81 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

###### *Art. 41. Attribuzioni e competenze*

1. La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo che si esprime in materia paesaggistica e ambientale.
2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e/o territoriale nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata e per l'approvazione di opere pubbliche, nei seguenti casi:
  - a) autorizzazioni paesaggistiche nell'ambito delle competenze subdelegate ai comuni dalla Regione Lombardia di cui all'art. 80 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;
  - b) accertamenti di compatibilità paesaggistica di cui agli artt. 167 e 181 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. nell'ambito delle competenze sub-delegate ai comuni dalla Regione Lombardia di cui all'art. 80 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12;
  - c) progetti il cui livello di impatto paesaggistico risulti rilevante ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045 secondo quanto previsto al successivo Art. 44.
  - d) ogni qual volta il Responsabile del procedimento o del Settore ritenga che l'intervento proposto, incida negativamente sull'aspetto esteriore dei luoghi, ancorché il giudizio d'impatto paesaggistico sia stato dichiarato dal progettista inferiore al grado di rilevanza di cui al precedente punto.
3. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

###### *Art. 42. Istituzione, nomina e durata*

1. La Commissione del Paesaggio è istituita ai sensi dell'art. 81 commi 1 della L.R. 12/05 e s.m.i. con provvedimento della Giunta Comunale, su proposta dell'Assessore, anche in forma consorziata o associata così come previsto all'art. 81 comma 3 della citata legge.
1. La Commissione del Paesaggio è composta da:
  - Responsabile del Servizio Tecnico con funzioni di segretario;
  - N. 5 membri scelti tra persone di notoria e riconosciuta competenza tecnica e artistica in materia di architettura e urbanistica.
2. I membri della Commissione del Paesaggio sono nominati con il medesimo provvedimento istitutivo o con provvedimento specifico successivo che dovrà dare atto della congruenza dei titoli posseduti dai candidati prescelti rispetto a quanto previsto dalla DGR 6 agosto 2008 - n.8/7977 e s.m.i.
3. La Commissione per il Paesaggio resta in carica fino alla conclusione del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata e comunque sino alla nomina di una nuova Commissione per il Paesaggio.
4. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta, del Consiglio Comunale, della Commissione Edilizia.

5. 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.

*Art. 43. 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. 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.
5. Può essere prevista la possibilità che la Commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.
6. I membri della Commissione che sono direttamente interessati alla trattazione di progetti devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dalla sala in cui si svolge la riunione della Commissione.
7. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti sono riferiti ad interessi del coniuge, di parenti o affini fino al quarto grado, di soci o colleghi dello stesso studio professionale, di un membro della Commissione per il Paesaggio.

*Art. 44. Esame paesistico dei progetti*

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano 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 predisposizione degli adempimenti previsti dalla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045 pubblicata sul BURL n. 47 del 21.11.2002, consistente in una autovalutazione paesistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: l'individuazione della classe di sensibilità del sito, così come prescritta dal PGT vigente, 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 nella 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 concluderà 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 ai fini dell'efficacia dei titoli abilitativi. 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 riprogettazione 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 riprogettazione.
6. Per i progetti ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente legislazione, il rilascio della prescritta Autorizzazione Paesaggistica sostituisce a tutti gli effetti l'esame di impatto paesistico.

## **TITOLO II – IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO**

### *Art. 45. Parere preventivo*

1. Il parere preventivo é un procedimento che consente di chiedere dei chiarimenti tecnico procedurali o indicazioni.
2. In generale la richiesta di parere preventivo è riferita a:
  - chiarimenti interpretativi da parte degli uffici sulla normativa urbanistico-edilizia;
  - pronunciamenti da parte della Commissione per il paesaggio qualora l'opera ricada entro l'ambito di espressione del parere da parte di tale organismo.

### *Art. 46. Titoli abilitativi edilizi: legittimazione*

1. Sono legittimati a presentare domanda di Permesso di Costruire P.C., Denuncia di Inizio Attività D.I.A. e Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.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 presentata da almeno uno dei comproprietari munito di idoneo titolo (o delega o altro titolo equivalente) sottoscritto da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio o il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - c) il titolare di diritto di superficie;
  - d) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 C.C.;
  - e) l'enfiteuta;
  - f) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - g) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - h) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - i) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - j) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su immobili altrui;
  - k) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
  - l) compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo autorizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativi, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del permesso di costruire, dell'efficacia della D.I.A. o della S.C.I.A.;
  - m) titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
  - n) curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.

*Art. 47. Titoli abilitativi edilizi: contenuti dell'istanza*

1. La domanda finalizzata al rilascio del permesso di costruire, la presentazione di Denuncia di Inizio Attività D.I.A. e Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A., deve contenere:
  - a) generalità del richiedente;
  - b) numero del codice fiscale/partita I.V.A. del richiedente;
  - c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
  - d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
    - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
    - di eventuali vincoli culturali, paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
  - f) luogo e data di presentazione della istanza nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
  - g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento, nonché recapiti telefonici;
  - h) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di condono edilizio, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
  - i) impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori, nominativi e dati anagrafici completi di riferimenti telefonici, di codice fiscale, del Direttore lavori e del costruttore nonché ad ottemperare ad ogni altra formalità, costituente prescrizione, contenuta nel titolo abilitativo;
  - j) dichiarazione/impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi;
  - k) dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.
3. La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni richieste, di cui ai punti sopra, potrà comportare l'irricevibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni per i punti non tassativi.

*Art. 48. Procedimento*

1. In sede di presentazione di domanda di permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, D.I.A. o S.C.I.A. l'istanza si intende presentata il giorno in cui viene formalmente acquisita al protocollo comunale con la relativa attribuzione del numero di protocollo generale.
2. Se l'istanza di provvedimento edilizio necessita del parere igienico-sanitario, la pratica, a cura del proponente, dovrà essere presentata agli uffici dell'A.S.L. per l'espressione del parere di competenza, ovvero, a scelta del proponente, verrà espletata la procedura della Conferenza dei Servizi.

*Art. 49. Fase istruttoria*

1. Permesso di costruire.

Entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda di permesso di costruire, il tecnico addetto all'istruttoria esamina i documenti e gli elaborati presentati in allegato all'istanza stessa e propone al responsabile del procedimento l'eventuale richiesta di regolarizzazione.

Nel caso in cui venga formulata richiesta di integrazione documentale il termine di conclusione del procedimento, fissato in 45 giorni, decorre dalla data di presentazione della documentazione integrativa; qualora la suddetta richiesta venga inoltrata dopo 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, la richiesta stessa non comporta alcun differimento del termine per la conclusione del procedimento.

La eventuale Conferenza dei Servizi, la Commissione per il Paesaggio e la Commissione Edilizia ove evidente valutano il progetto edilizio entro 45 giorni dalla data di ricezione dello stesso.

Entro il suddetto termine, il responsabile del procedimento predispone una "motivata proposta" per il rilascio del provvedimento finale, che dovrà essere emanato entro i successivi 15 giorni.

Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Conferenza dei Servizi permanente o delle Commissioni, dovrà, comunque, essere predisposta, dal responsabile del procedimento la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

2. Denuncia di inizio attività (D.I.A.), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)

Il responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della D.I.A. e della S.C.I.A., provvede a:

- verificare la completezza della documentazione presentata;
- verificare la regolarità della pratica svolgendo un accurata istruttoria tecnica che determini il rispetto di tutte le norme di PGT;
- accertare che l'intervento non rientri nei casi di esclusione della facoltà di DIA previsti all'art. 41 della L.R. 12/05;
- verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, e che lo stesso sia stato versato.

La procedura di D.I.A. e di S.C.I.A. non sono esperibili quando:

- 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;
- per conseguire l'efficacia della stessa, debba essere espletata una procedura di approvazione in deroga ai regolamenti e alle norme tecniche o, comunque, sia prevista una discrezionalità che deve essere esercitata dalla pubblica amministrazione (es. approvazione di deroga ai requisiti igienico-sanitari, ecc..).

Il responsabile del competente ufficio comunale qualora sia riscontrata la non conformità dell'intervento alle vigenti norme edilizio-urbanistiche e/o al PGT, provvede a notificare all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Piani attuativi

L'istruttoria dei piani attuativi viene svolta secondo quanto stabilito dalla legge Regionale n. 12/05, fatte salve ulteriori norme contenute nel presente Regolamento Edilizio e specifiche disposizioni di legge.

L'eventuale provvedimento di diniego dovrà essere congruamente e dettagliatamente motivato e preceduto da comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis Legge 241/1990, con l'indicazione delle norme di legge, di Regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento.

Il provvedimento positivo è preceduto dall'avviso di emanazione che, per il permesso di costruire, conterrà la richiesta e le modalità di versamento del contributo di costruzione, ove dovuto.

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.

*Art. 50. Provvedimento finale*

1. Permesso di costruire.

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, mappale, foglio di mappa e comune censuario);
- nel caso in cui vi sia una "cessione, servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, deve essere menzionato l'atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- data e protocollo e numero interno della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (ad esempio in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesistico, monumentale);

- data del parere della Conferenza dei Servizi se convocata;
- data dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio;
- ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- la motivazione;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- data e sottoscrizione da parte del dirigente competente;
- il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
- l'autorità ed i termini entro i quali proporre ricorso avverso l'atto.

L'atto finale andrà notificato ovvero comunicato in altra forma consentita dalla legge, al soggetto che ha presentato l'istanza, che dovrà provvedere al ritiro dello stesso entro il termine di 30 giorni dalla notifica.

Dalla data della notifica/legale conoscenza acquisita nelle forme di legge decorrono i termini assegnati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori (1 anno per l'inizio e 3 anni per l'ultimazione dei lavori, fatto salvo quanto previsto all'art. 30, comma 3 L. 9 agosto 2013, n. 98).

I suddetti termini, previa richiesta da presentarsi prima della relativa scadenza, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, nel caso in cui il rispetto degli stessi non risulti possibile per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001.

Il decorso dei termini comporta la decadenza di diritto del permesso di costruire senza necessità dell'assenso e di formale provvedimento da parte dell'Amministrazione.

## 2. Varianti

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

Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali (così come definite dalla vigente legislazione), l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla D.I.A. o S.C.I.A.

I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

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

Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, di D.I.A. o S.C.I.A., è data facoltà all'interessato di presentare comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali comunicazioni costituiscono parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo dell'intervento principale e possono essere presentate sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

## 3. Interventi urgenti

Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.

Il proprietario ed un professionista devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e devono presentare, entro dieci giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

## 4. Piani attuativi

Il provvedimento finale, corrispondente all'approvazione del piano attuativo è la Delibera di Consiglio Comunale di approvazione dello stesso.

Tale delibera è allegata alla comunicazione ufficiale che il medesimo piano è stato oggetto di approvazione.

Sono fatti salvi tutti i diversi casi corrispondenti alla pianificazione attuativa a scala sovracomunale.

## 5. Autorizzazione paesaggistica

L'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica dovrà essere condotta secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/04 e dai suoi decreti di attuazione e secondo quanto previsto dalla Parte II, Titolo V, della L.R. 12/05.

Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso preliminare al rilascio di provvedimenti edilizi o all'inizio della decorrenza dei termini per l'efficacia della D.I.A. o della S.C.I.A. Pertanto, il rilascio dell'autorizzazione paesistica 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.

*Art. 51. Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse*

1. Qualora il procedimento edilizio (P.C., D.I.A o S.C.I.A.) sia stato intrapreso senza che alla pratica siano stati allegati tutti i necessari pareri di enti o amministrazioni (diversa da quella comunale), il dirigente del Settore Competente, convoca apposita Conferenza dei Servizi, con gli effetti di cui agli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza è indetta quando l'Amministrazione Comunale debba acquisire atti di assenso comunque denominati, di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti; il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.

*Art. 52. Agibilità/abitabilità: definizioni e procedura*

1. 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.
2. Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, decorsi 30 giorni, o 60 giorni in caso di autodichiarazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie in sostituzione del parere dell'ASL nei casi consentiti dalla vigente normativa, la stessa si intende attestata per silenzio assenso. In questo caso la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità.
3. Nel caso di mancata o incompleta presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli artt. 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'accogliibilità dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.
4. Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.
5. 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.
6. 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 confort che gli immobili debbono possedere.
7. Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.
8. La certificazione energetica degli edifici costituisce documento indispensabile per la domanda di ottenimento del certificato di agibilità relativa a tutti gli immobili la cui domanda di permesso di costruire, la presentazione della DIA o della S.C.I.A. risulta pervenuta a far data dal 1 settembre 2007.
9. Il proprietario o chi ne ha titolo, deposita presso il comune unitamente alla dichiarazione di fine lavori, l'asseverazione del Direttore dei lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti e l'attestato di certificazione energetica redatto dal Soggetto Certificatore. In assenza della predetta documentazione la dichiarazione di ultimazione dei lavori è inefficace.
10. L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:
  - a) Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativi edilizio;
  - b) Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale;

- c) Verifica della conformità edilizio-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante l'esecuzione di visite negli edifici realizzati.
11. Si precisa che mentre le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono obbligatorie, quanto disposto alla lettera c) potrà essere eseguito a campione.
  12. L'eventuale sopralluogo per accertare d'ufficio la suddetta conformità dovrà essere comunicata al richiedente.
  13. Oltre alla documentazione prevista dai citati articoli, alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata dichiarazione del direttore dei lavori o di tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto assentito, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

### **TITOLO III – DOCUMENTI ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE**

#### *Art. 53. Documenti ed elaborati da allegare alle istanze*

1. Fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore ovvero richiesti dal responsabile del procedimento, gli elaborati minimi da allegare alle istanze sono quelli elencati nelle successive tabelle.
2. A esplicazione delle tabelle viene fornita una dettagliata specificazione dei contenuti e delle modalità di consegna di ciascun documento richiesto descritta al successivo Art. 54.
3. Tutti gli elaborati di progetto dovranno essere sottoscritti obbligatoriamente sia dal proprietario che dal progettista e dovranno essere forniti sia su supporto cartaceo che su supporto magneticoinformatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile, secondo quanto indicato ai successivi articoli.

| DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, D.I.A. E S.C.I.A.                                |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                   | Manut. straordinaria | Ristrutturazione | Ampliamento | Nuova Costruzione | Restauro/Ris. Conservativo | Opere di urbanizzazione | Rif. comma Art. 54.1 del R.E. |
| Documentazione amministrativa                                                                                     |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |
| Istanza sottoscritta                                                                                              | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 1.1                           |
| Attestazione concernente il titolo di legittimazione                                                              | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 1.2                           |
| Documentazione relativa a: STATO DI FATTO                                                                         |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |
| Documentazione fotografica dell'area e/o dei fabbricati di intervento                                             | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 2.1                           |
| Rilievo aerofotogrammetrico, mappa catastale, estratto PGT vigente con individuazione dall'ambito di intervento   | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 2.2                           |
| Rilievo planimetrico quotato                                                                                      | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 2.3                           |
| Rilievo dei fabbricati oggetto di intervento                                                                      | •                    | •                | •           |                   | •                          |                         | 2.4                           |
| Relazione Storica                                                                                                 |                      |                  |             |                   | •                          |                         | 2.5                           |
| Verifica di classificazione dell'area come "area agricola nello stato di fatto"                                   |                      |                  | •           | •                 |                            |                         | 2.6                           |
| Documentazione relativa a: STATO DI PROGETTO                                                                      |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |
| Planimetria generale                                                                                              | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.1                           |
| Piante quotate di tutti i livelli                                                                                 | •                    | •                | •           | •                 | •                          |                         | 3.2                           |
| Sezioni quotate                                                                                                   | •                    | •                | •           | •                 | •                          |                         | 3.3                           |
| Prospetti                                                                                                         | •                    | •                | •           | •                 | •                          |                         | 3.4                           |
| Particolari costruttivi                                                                                           | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.5                           |
| Sezioni dell'area di intervento                                                                                   | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.6                           |
| Prospetto dei calcoli planivolumetrici                                                                            | •                    | •                | •           | •                 | •                          |                         | 3.7                           |
| Confronto                                                                                                         | •                    | •                | •           |                   | •                          | •                       | 3.8                           |
| Rappresentazione tridimensionale                                                                                  |                      | •                | •           | •                 | •                          |                         | 3.9                           |
| Relazione tecnica descrittiva                                                                                     | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.10                          |
| Relazione geologica e geotecnica <sup>2</sup>                                                                     | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.11                          |
| Denuncia opere in c.a., c.a.p. e a struttura metallica <sup>1,2</sup>                                             | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.12                          |
| Progetto impianti <sup>2</sup>                                                                                    | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.13                          |
| Progetto abbattimento barriere architettoniche <sup>2</sup>                                                       | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.14                          |
| Schema di calcolo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione                                              |                      | •                | •           | •                 |                            | •                       | 3.15                          |
| Esame di impatto paesistico del progetto                                                                          | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.16                          |
| Modello ISTAT/AE                                                                                                  |                      |                  | •           | •                 |                            |                         | 3.17                          |
| Computo metrico estimativo                                                                                        |                      |                  |             |                   |                            | •                       | 3.18                          |
| Quadro tecnico economico                                                                                          |                      |                  |             |                   |                            | •                       | 3.19                          |
| Atto d'obbligo unilaterale di impegno a realizzare le opere                                                       |                      |                  |             |                   |                            | •                       | 3.20                          |
| Polizza fideiussoria <sup>1</sup>                                                                                 |                      |                  |             |                   |                            | •                       | 3.21                          |
| Documentazione terre e rocce da scavo – art. 187 D.Lgs. 152/06 e s.m.i. <sup>2</sup>                              | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 3.22                          |
| Documentazione relativa a: EFFICIENZA ENERGETICA                                                                  |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |
| Relazione di calcolo e documentazione tecnica                                                                     | •                    | •                | •           | •                 | •                          |                         | 4.1                           |
| Designazione incarico per la Redazione della Certificazione Energetica <sup>1</sup>                               | •                    | •                | •           | •                 | •                          |                         | 4.2                           |
| Documentazione relativa a: ADEMPIMENTI PRELIMINARI <sup>2</sup>                                                   |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |
| Nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici                                              | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 5.1                           |
| Comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici opere di scavo                                          | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 5.2                           |
| Nulla osta preventivo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco                                       | •                    | •                | •           | •                 | •                          |                         | 5.3                           |
| Richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04                                              | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 5.4                           |
| Parere del competente settore della R.L. per opere in ambito fluviale                                             | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 5.5                           |
| Provvedimento autorizzativo Ente Ferroviario                                                                      | •                    | •                | •           | •                 | •                          | •                       | 5.6                           |
| Parere dell'A.S.L.                                                                                                | •                    | •                | •           | •                 | •                          |                         | 5.7                           |
| Note:                                                                                                             |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |
| <sup>1</sup> Documentazione da produrre prima dell'inizio dei lavori.                                             |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |
| <sup>2</sup> Quando previsto dalle vigenti disposizioni in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento. |                      |                  |             |                   |                            |                         |                               |

| ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA                                                                             |                             |                  |             |                   |                            |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                      | Opere di man. straordinaria | Ristrutturazione | Ampliamento | Nuova Costruzione | Restauro/Ris. Conservativo | Rif. comma Art. 54.2 del R.E. |
| Documentazione amministrativa                                                                                                        |                             |                  |             |                   |                            |                               |
| Certificato iscrizione all'albo IAP                                                                                                  | •                           | •                | •           | •                 | •                          | 1.1                           |
| Atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola                                     |                             | • <sup>1</sup>   | •           | •                 |                            | 1.2                           |
| Atto di vincolo di non edificazione                                                                                                  |                             |                  | •           | •                 |                            | 1.3                           |
| Certificazione disposta dal Settore Agricoltura della Provincia di Pavia ai sensi dell'art. 60, comma 2, lettera c) della L.R. 12/05 |                             |                  | •           | •                 |                            | 1.4                           |
| Documentazione relativa a: STATO DI FATTO                                                                                            |                             |                  |             |                   |                            |                               |
| Mappa catastale relativa alla superficie dell'azienda agricola                                                                       |                             |                  | •           | •                 |                            | 1.5                           |
| Relazione illustrativa relativa all'attività agricola in essere                                                                      |                             |                  | •           | •                 |                            | 1.6                           |
| Note:                                                                                                                                |                             |                  |             |                   |                            |                               |
| <sup>1</sup> In caso di cambio di destinazione d'uso.                                                                                |                             |                  |             |                   |                            |                               |

| DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA<br>AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 42/04 |                             |                  |             |                   |                            |                         |                         |                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|-------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                    | Opere di man. straordinaria | Ristrutturazione | Ampliamento | Nuova Costruzione | Restauro/Ris. Conservativo | Opere di urbanizzazione | Cartelli/insegne pubbl. | Rif. comma Art. 54.2 del R.E. |
| Documentazione amministrativa                                                                                      |                             |                  |             |                   |                            |                         |                         |                               |
| Domanda sottoscritta                                                                                               | •                           | •                | •           | •                 | •                          | •                       | •                       | 2.1                           |
| Documentazione relativa a: STATO DI FATTO                                                                          |                             |                  |             |                   |                            |                         |                         |                               |
| Inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria....)                                                    | •                           | •                | •           | •                 | •                          | •                       | •                       | 2.2                           |
| Planimetria generale con indicazione caratteri paesaggistici esistenti                                             | •                           | •                | •           | •                 | •                          | •                       | •                       | 2.3                           |
| Piano quotato                                                                                                      |                             | •                | •           | •                 |                            | •                       |                         | 2.4                           |
| Rilievo dello stato di fatto                                                                                       | •                           | •                | •           |                   | •                          |                         |                         | 2.5                           |
| Documentazione fotografica                                                                                         | •                           | •                | •           | •                 | •                          | •                       | •                       | 2.6                           |
| Documentazione relativa a: STATO DI PROGETTO                                                                       |                             |                  |             |                   |                            |                         |                         |                               |
| Planimetria con inserimento ambientale (evidenziazione caratteri estetici)                                         |                             |                  | •           | •                 |                            | •                       | •                       | 2.7                           |
| Sezioni ambientali                                                                                                 | •                           |                  | •           | •                 |                            | •                       |                         | 2.8                           |
| Piante, prospetti e sezioni                                                                                        | •                           | •                | •           | •                 | •                          | •                       | •                       | 2.9                           |
| Indicazioni dei materiali d'impiego ed eventuali particolari costruttivi                                           | •                           | •                | •           | •                 | •                          | •                       | •                       | 2.10                          |
| Simulazione fotografica                                                                                            |                             | •                | •           | •                 |                            | •                       | •                       | 2.11                          |
| Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione                                                | •                           | •                | •           | •                 | •                          | •                       | •                       | 2.12                          |
| Relazione paesaggistica                                                                                            | •                           | •                | •           | •                 | •                          | •                       | •                       | 2.13                          |

| DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE PROPOSTE DI<br>PIANI ATTUATIVI E PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO             |                                                  |                                                  |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                               | P.U.A. conformi/in<br>variante agli atti del PGT | P.I.I. conformi/in variante<br>agli atti del PGT | Rif. comma<br>Art. 54.3 del R.E. |
| Documentazione amministrativa                                                                                 |                                                  |                                                  |                                  |
| Domanda di approvazione del Piano Attuativo                                                                   | •                                                | •                                                | 1.1                              |
| Documentazione relativa a: STATO DI FATTO                                                                     |                                                  |                                                  |                                  |
| Inquadramento territoriale                                                                                    |                                                  | •                                                | 2.1                              |
| Estratto PGT vigente con individuazione dall'ambito di intervento                                             | •                                                | •                                                | 2.2                              |
| Estratto catastale con relativo elenco e titoli di proprietà                                                  | •                                                | •                                                | 2.3                              |
| Rilievo planimetrico quotato                                                                                  | •                                                | •                                                | 2.4                              |
| Inquadramento ambientale                                                                                      |                                                  | •                                                | 2.5                              |
| Sezioni ambientali e dei fabbricati esistenti                                                                 | •                                                | •                                                | 2.6                              |
| Rilievo fotografico dell'area                                                                                 | •                                                | •                                                | 2.7                              |
| Attestazione circa la dismissione o il ritiro dall'attività agricola                                          |                                                  | •                                                | 2.8                              |
| Verifica di classificazione dell'area come "area agricola nello stato di fatto"                               | •                                                | •                                                | 2.9                              |
| Documentazione relativa a: STATO DI PROGETTO                                                                  |                                                  |                                                  |                                  |
| Planimetria generale quotata dell'intervento                                                                  | •                                                | •                                                | 3.1                              |
| Schemi planimetrici di progetto dei tipi edilizi previsti                                                     | •                                                | •                                                | 3.2                              |
| Sezioni ambientali di progetto                                                                                | •                                                | •                                                | 3.3                              |
| Schemi planimetrici quotati delle opere di urbanizzazione primaria                                            | •                                                | •                                                | 3.4                              |
| Schemi planimetrici quotati delle opere di urbanizzazione secondaria                                          | •                                                | •                                                | 3.5                              |
| Schema planivolumetrico                                                                                       | •                                                | •                                                | 3.6                              |
| Progetto di massima e relativo computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria | •                                                | •                                                | 3.7                              |
| Relazione illustrativa                                                                                        | •                                                |                                                  | 3.8                              |
| Relazione tecnica descrittiva                                                                                 |                                                  | •                                                | 3.9                              |
| Relazione economica di massima                                                                                |                                                  | •                                                | 3.10                             |
| Studio geologico                                                                                              | •                                                | •                                                | 3.11                             |
| Studio di impatto su mobilità                                                                                 | •                                                | •                                                | 3.12                             |
| Studio del clima acustico                                                                                     | •                                                | •                                                | 3.13                             |
| Valutazione dell'induzione magnetica                                                                          | •                                                | •                                                | 3.14                             |
| Schema di convenzione                                                                                         | •                                                | •                                                | 3.15                             |
| Esame di impatto paesistico del progetto                                                                      | •                                                | •                                                | 3.16                             |
| Polizza fideiussoria <sup>1</sup>                                                                             | •                                                | •                                                | 3.17                             |
| Procedura di verifica e procedura di V.I.A.                                                                   | •                                                | •                                                | 3.18                             |
| Documentazione relativa a: VARIANTE                                                                           |                                                  |                                                  |                                  |
| Relazione di Variante                                                                                         | •                                                | •                                                | 5.1                              |
| Estratto PGT vigente                                                                                          | •                                                | •                                                | 5.2                              |
| Elaborati di PGT variati                                                                                      | •                                                | •                                                | 5.3                              |
| N.T.A. variate                                                                                                | •                                                | •                                                | 5.4                              |
| Verifica di esclusione o meno dalla procedura VAS                                                             | •                                                | •                                                | 5.5                              |
| Note:                                                                                                         |                                                  |                                                  |                                  |
| <sup>1</sup> Documentazione da produrre prima dell'inizio dei lavori                                          |                                                  |                                                  |                                  |

*Art. 54. Esplicitazione dei contenuti e delle modalità di presentazione della documentazione da allegare alle istanze*

**Art. 54.1 Documentazione a corredo delle istanze di Permesso di Costruire, D.I.A. e S.C.I.A.**

1. Documentazione amministrativa:
  - 1.1. istanza di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività sottoscritta dal richiedente e dal progettista, su modello regionale, comprensiva di elenco elaborati prodotti;
  - 1.2. copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione a richiedere o comunicare l'esecuzione delle opere, o autocertificazione resa nelle forme di legge.
2. Documentazione relativa allo stato di fatto in n. 2 copie:
  - 2.1. documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento corredata da planimetria dello stato di fatto con localizzazione delle riprese fotografiche;
  - 2.2. estratti aggiornati del rilievo aerofotogrammetrico, della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area, con individuazione degli immobili oggetto dell'intervento;
  - 2.3. rilievo planimetrico quotato dell'area oggetto dell'intervento contenente:
    - orientamento;
    - individuazione di capisaldi inamovibili (spigoli di fabbricati ecc..) e facilmente individuabili;
    - delle principali reti tecnologiche presenti;
    - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
    - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
    - dell'eventuale presenza di essenze arboree;
  - 2.4. rilievo (piante, prospetti e sezioni) dei fabbricati oggetto di intervento in scala 1:100 o 1:50, dal quale siano desumibili le destinazioni, le caratteristiche architettoniche e lo stato di conservazione degli immobili (per gli interventi su fabbricati esistenti);
  - 2.5. relazione storica redatta sulla base della documentazione reperibile presso gli archivi di stato o storico comunale, ovvero in assenza di questi, sulla scorta delle indicazioni delle cartografie storiche (Catasto Teresiano, Cessato Catasto Lombardo, Aerofotogrammetrico Nistri 1934 e Nistri 1953) o di altre fonti storiche certe;
  - 2.6. verifica dell'eventuale classificazione dell'area come "area agricola nello stato di fatto", sulla base dello strato informativo regionale (disponibile sul geoportale regionale [www.cartografia.regione.lombardia.it](http://www.cartografia.regione.lombardia.it)) ai fini dell'applicazione della maggiorazione del 5% del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. nr.12/2005 e s.m.i. ed in applicazione della D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8757.
3. Progetto in n. 2 copie:
  - 3.1. planimetria generale di progetto in scala idonea (in generale 1:500 o 1:200) con indicazione:
    - dell'orientamento;
    - dello schema fognario e delle modalità di allacciamento;
    - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
    - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
    - dell'eventuale presenza di essenze arboree interferenti con il progetto e da eliminare;
    - delle opere di sistemazione esterna, ivi compresa la messa a dimora di specie arboree di alto fusto;
    - delle opere di recinzione previste, anche se da realizzarsi in epoca successiva;
    - degli allacciamenti ai pubblici servizi.
  - 3.2. piante quotate di tutti i livelli dell'edificio e della copertura in scala 1:50, 1:100 o 1:200 (per gli interventi sull'esistente possibilmente in scala 1:50) recante l'indicazione:
    - delle destinazioni d'uso dei singoli vani;
    - dei fondamentali parametri igienico edilizi (superfici, volumi, altezze, rapporti di aerilluminazione dei locali);
    - della posizione indicativa delle canne fumarie, di esalazione e di aspirazione;
    - di ogni altro elemento utile ai fini della dimostrazione del rispetto delle varie disposizioni igienico edilizie.

- 3.3. sezioni quotate lungo linee significative del fabbricato in scala 1:50, 1:100 o 1:200;
- 3.4. prospetti di tutti i lati del fabbricato in scala 1:50, 1:100 o 1:200 con indicazione dei materiali di facciata e, per gli edifici non destinati alla residenza, della esatta posizione e dimensione degli spazi riservati all'installazione delle insegne;
- 3.5. particolare costruttivo in scala idonea (1:20, 1:10 o superiore), ove siano specificate le soluzioni costruttive di tutte le finiture esterne adottate rispetto a quanto desumibile dagli altri elaborati;
- 3.6. sezioni dell'area di intervento in scala idonea (1:100, 1:200, 1:500), con indicazione dell'andamento naturale del terreno, degli interventi di sistemazione (sterro, riporto, opere di sostegno) previsti e della giacitura del fabbricato con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile (da presentarsi solo nel caso in cui siano previste opere di sistemazione esterna);
- 3.7. prospetto di dettaglio dei calcoli planivolumetrici a dimostrazione del rispetto dei parametri normativi dello strumento urbanistico vigente, corredati da idonei schemi grafici dimostrativi dei conteggi effettuati;
- 3.8. piante prospetti e sezioni con indicazione degli interventi di demolizione (in giallo) e di nuova costruzione (in rosso). (Tali elaborati devono essere presentati solo per gli interventi su fabbricati esistenti ed hanno lo scopo di individuare le differenze tra lo stato di fatto ed il progetto e non quello di descrivere i reali interventi da eseguirsi, che dovranno essere dettagliatamente documentati a parte nella relazione tecnica);
- 3.9. prospettive, assonometrie, simulazioni fotografiche, animazioni, modelli tridimensionali o altro tipo di rappresentazione, ritenuto idoneo a rappresentare in modo più comprensibile le opere da realizzare. La presentazione di tale documentazione è, in generale, facoltativa e sarà obbligatoria solo per opere di particolare importanza e complessità o il cui inserimento ambientale sia particolarmente delicato;
- 3.10. relazione tecnica descrittiva dei caratteri, dell'entità e delle finalità del progetto, contenente indicazioni circa le tecniche costruttive, l'inserimento nell'ambiente, la conformità con gli strumenti urbanistici, il Regolamento Edilizio e le altre norme fondamentali inerenti le opere in progetto. Nello specifico si rimanda al successivo Art. 56;
- 3.11. relazione geologica e/o geotecnica, eventualmente corredata dai risultati di prove sperimentali in sito, in relazione a quanto stabilito dal DM 14-01-2008 "Norme tecniche per le Costruzioni";
- 3.12. denuncia opere in c.a., c.a.p. e a struttura metallica: il costruttore, prima dell'inizio dei lavori, deve presentare la denuncia delle opere in cemento armato, cemento armato precompresso od a struttura metallica, che intende realizzare, in duplice coppia, una delle quali gli verrà restituita con apposto il timbro attestante l'avvenuto deposito, nella quale devono essere indicati i nomi ed i recapiti del Committente, del progettista delle strutture, del Direttore dei Lavori e del costruttore. Alla Denuncia in duplice copia devono essere allegati:
  - progetto delle opere da eseguirsi dal quale risultino in modo chiaro l'ubicazione, il tipo e le dimensioni delle strutture, firmato dal Progettista;
  - relazione Tecnica Illustrativa, firmata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione;
  - relazione di Calcolo firmata dal Progettista;
  - certificati d'origine (nel caso si faccia uso di strutture prefabbricate in serie dichiarata o controllata);
  - disegni di tutti i particolari esecutivi della struttura: fondazioni, strutture in elevazione (travi, pilastri, solai, scale, ecc.), firmati dal Progettista;
  - relazione sulle fondazioni firmata dal Progettista.

Nel caso in cui le opere ricadano tra quelle indicate dall'art. 2 del D.P.R. n. 425 del 22/04/1994 (fabbricati ad uso abitativo) la nomina del collaudatore firmata dal committente e la relativa accettazione dell'incarico firmata dal collaudatore incaricato devono essere presentate contestualmente alla denuncia;
- 3.13. progetto per l'installazione, la trasformazione, e l'ampliamento degli impianti. Nel caso di impianti di particolare rilevanza, elencati all'art. 5, comma 2 del D.M. 37/2008 il progetto deve essere redatto da parte di professionisti abilitati iscritti all'albo;
- 3.14. progetto illustrante la conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche costituito da relazione ed elaborati descrittivi delle soluzioni progettuali previste, (la presentazione è obbligatoria in caso di edifici pubblici o aperti al pubblico) e

- dichiarazione di conformità degli elaborati alle disposizioni vigenti in materia resa dal tecnico abilitato;
- 3.15. schema di calcolo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
  - 3.16. esame di impatto paesistico relativo a tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, ai sensi dell'Art. 35 NTA del PPR e dell'Art. 37 delle NTA del vigente PTCP, secondo le modalità indicate nelle "linee guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002 e sulla base della classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica stabilita dal PGT vigente. Tutti i progetti in cui l'impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza devono essere corredati da un'adeguata documentazione atta ad rappresentare il contesto ambientale così come definita al successivo Art. 57;
  - 3.17. modello ISTAT/AE debitamente compilato (da presentarsi solo per opere di nuova costruzione o ampliamento);
  - 3.18. computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco "prezzi informativi delle opere edili" a cura della C.C.I.A.A. della Provincia di Pavia;
  - 3.19. quadro tecnico economico dell'opera redatto con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di Opere Pubbliche;
  - 3.20. atto d'obbligo unilaterale mediante il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere le eventuali aree necessarie;
  - 3.21. polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere, per l'intero valore risultante dal quadro tecnico economico, comprensiva maggiorazione del 20%;
  - 3.22. documentazione terre e rocce da scavo nel caso di opere la cui realizzazione comporta la produzione o l'utilizzo di terre e rocce da scavo secondo quanto disposto dall'articolo 186 del D. Lgs 152/2006.
4. Disposizioni per l'efficienza energetica, in n. 2 copie:
- 4.1. relazione di calcolo e documentazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato B DGR 8/8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i. in forma cartacea e digitale;
  - 4.2. copia di assegnazione di incarico, controfirmata per accettazione, per la redazione della Certificazione Energetica a un tecnico abilitato.
5. Documenti relativi ad adempimenti preliminari al rilascio della permesso di costruire. Tali pareri potranno essere acquisiti direttamente dall'Amministrazione Comunale tramite il procedimento della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/90, allorquando gli stessi non vengano acquisiti dai diretti interessati preliminarmente alla presentazione dell'istanza.
- 5.1. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ai fini del rilascio di titolo abilitativo su immobili costituenti Beni Culturali ai sensi del D.Lgs 42/04;
  - 5.2. copia della lettera di trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del progetto e della relazione descrittiva delle modalità operative, corredata da documentazione atta ad attestarne l'invio (ricevuta della lettera raccomandata). Tale procedura dev'essere svolta qualora l'intervento in progetto comporti l'esecuzione di scavi e ricada in area a rischio archeologico;
  - 5.3. nulla osta preventivo sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dalla quale risulti che l'attività non è soggetta a controllo e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza;
  - 5.4. richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 (per gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo);
  - 5.5. parere del competente settore della Regione Lombardia, per opere interessanti alvei o fasce di rispetto di fiumi la cui tutela e demanio non sia stato delegato al Comune;
  - 5.6. provvedimento autorizzativo dell'ente competente nel caso di intervento compreso in zona di rispetto ferroviario;
  - 5.7. parere dell'A.S.L. relativo alla conformità alle norme igienico-sanitarie del progettato intervento nei casi previsti dalla vigente legislazione.

#### Art. 54.2 Documentazione relativa ad istanze particolari

1. Documentazione per interventi in zona agricola:  
Documentazione amministrativa:
  - 1.1. certificato di iscrizione all'albo degli Imprenditori Agricoli Professionali;

- 1.2. atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola;
  - 1.3. atto di vincolo di non edificazione per le aree computate ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari;
  - 1.4. certificazione disposta dal Settore Agricoltura della Provincia di Pavia ai sensi dell'art. 60, comma 2, lettera c) della L.R. 12/05.
- Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto in n. 2 copie:
- 1.5. planimetria con esatta delimitazione (catastale) e relativa superficie dell'azienda agricola;
  - 1.6. 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.
2. Documentazione per interventi ricadenti in area vincolata D.Lgs. 42/04 – autorizzazione ai sensi degli art. 146 e 159, da produrre in triplice copia:  
Documentazione amministrativa:
    - 2.1. Domanda di Autorizzazione Paesaggistica sottoscritta dal richiedente e dal progettista, compilata sulla schema del modello regionale allegato ai “Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12”;
- Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:
- 2.2. Inquadramento territoriale in scala adeguata (corografia, aerofotogrammetria, stralcio del PTC Provinciale o di Parco se vigenti, dello strumento urbanistico comunale, nonché fotopiano, se esistente) in relazione al tipo di intervento proposto;
  - 2.3. Planimetria generale nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000, in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costitutivi e rappresentativi del paesaggio;
  - 2.4. Piano quotato, redatto in scala adeguata al tipo di trasformazione proposta, 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;
  - 2.5. 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 pitturazione delle superfici, di trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.), compreso, nel caso di interventi su intonaci storici, eventuale rilievo del degrado materico e indagine stratigrafica degli stessi;
  - 2.6. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento corredata da planimetria dello stato di fatto con localizzazione delle riprese fotografiche.
- Elaborati per la rappresentazione dello stato di progetto:
- 2.7. Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000) che individui i caratteri estetici e percettivi dell'intervento in relazione al contesto;
  - 2.8. Piante, prospetti e sezioni significative: in scala 1:100 per gli edifici ed in scala adeguata per gli interventi di maggiore estensione territoriale;
  - 2.9. Indicazione dei materiali di impiego, dei relativi colori (campionati) e dei sistemi costruttivi con rappresentazione, se necessaria, degli eventuali particolari;
  - 2.10. Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto fra l'intervento e il contesto paesaggistico assoggettato a tutela;
  - 2.11. Rappresentazione 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 paesaggistico, in relazione al tipo di intervento proposto;
  - 2.12. Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione.
  - 2.13. Relazione paesaggistica contenente tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento proposto, consentendo di accertare la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, nonché la congruità con i criteri di gestione del bene tutelato e la complessiva coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.  
La relazione deve riportare le seguenti indicazioni:
    - lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;

- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
  - gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
  - gli eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti.
3. Varianti a Permessi di Costruire, a D.I.A. o a S.C.I.A.
- La documentazione da allegare alle “varianti” dovrà riguardare tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto principale.
- Dovranno essere presentati gli elaborati progettuali già predisposti per il primo progetto (relazione, planimetria, piante, prospetti, sezioni), con indicazione grafica delle variazioni rispetto a quanto approvato, evidenziate in giallo (opere previste e non realizzate) e rosso (opere in variante).
- Nel caso di modifiche di progetti di intervento su edifici esistenti i colori giallo e rosso saranno riferiti a demolizioni e nuove costruzioni mentre per le opere previste e non eseguite dovrà essere utilizzato il colore azzurro.
- Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati progettuali con indicazione della soluzione progettuale definitiva prevista.

**Art. 54.3 Documentazione relativa alla proposta di Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento**

1. Documentazione amministrativa:
  - 1.1. Domanda di approvazione del piano attuativo sottoscritta dal richiedente e dal progettista e comprensiva dell'elenco degli elaborati prodotti;
2. Documentazione relativa allo stato di fatto in n. 2 copie, da produrre in n. 5 copie nel caso in cui il piano attuativo costituisca variante agli atti del PGT:
  - 2.1. Planimetria (scala 1:10.000 su carta tecnica regionale) con individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunale;
  - 2.2. Estratto dell'azonamento, della tavola dei vincoli e della sintesi delle previsioni di livello sovraordinato dello strumento urbanistico generale vigente, dell'aerofotogrammetrico e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate dal progetto di piano;
  - 2.3. Estratto catastale con l'individuazione delle aree interessate dal progetto di piano e l'indicazione degli immobili e delle aree interessate, con relativo elenco e titoli di proprietà.
  - 2.4. Rilievo topografico e restituzione planimetrica quotata dello stato di fatto dell'area, con l'individuazione di eventuali edifici, delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici, degli esemplari arborei esistenti, almeno in scala 1:200, dimostrazione analitica della superficie lorda di pavimento.
  - 2.5. Inquadramento ambientale e vincolistico esteso anche al territorio circostante con individuazione di: caposaldi di riferimento, presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, fasce di rispetto (pozzi idropotabili, strade, elettrodotti, condotti, cimiteri, teste di fontanile, reticolo idrico), fasce fluviali del PAI, vincoli comunque apposti in forza della vigente legislazione o da altri atti e provvedimenti, servitù, criticità ambientali quali vicinanza ad insediamenti produttivi, inquinamenti pregressi, aree bonificate o da bonificare, ecc. (scala minima 1:500);
  - 2.6. Profili dello stato di fatto dell'area e sezioni dei fabbricati esistenti, almeno in scala 1:200, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
  - 2.7. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista, in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento corredata da planimetria dello stato di fatto con localizzazione delle riprese fotografiche;
  - 2.8. Per interventi su aree destinate all'attività agricola: Attestazione della provincia competente circa la dismissione o il ritiro dall'attività agricola per almeno un triennio delle aree e dei fabbricati compresi nei PII (in alternativa autocertificazione corredata da copia delle comunicazioni d'interruzione dell'attività munite degli estremi di trasmissione alla provincia);
  - 2.9. Verifica dell'eventuale classificazione dell'area come “area agricola nello stato di fatto”, sulla base dello strato informativo regionale (disponibile sul geoportale regionale [www.cartografia.regione.lombardia.it](http://www.cartografia.regione.lombardia.it)) ai fini dell'applicazione della maggiorazione del 5% del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. nr.12/2005 e s.m.i. ed in applicazione della D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8757;

3. Documentazione relativa allo stato di progetto in n. 2 copie, da produrre in n. 5 copie nel caso in cui il piano attuativo costituisca variante agli atti del PGT:
- 3.1. planimetria generale dell'intervento che evidenzia gli eventuali edifici recuperati, le aree destinate a nuova edificazione, quelle destinate a spazi scoperti privati e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il progetto dovrà essere inoltre corredato di tutte le indicazioni utili per la sua comprensione (volumi, destinazioni d'uso, superfici coperte e altezza massimi, distanza tra i vari edifici, tra questi e le strade e i confini, sistemazione delle aree a verde sia pubbliche che private);
  - 3.2. schemi planimetrici di progetto dei tipi edilizi previsti;
  - 3.3. sezioni ambientali di progetto estese alle aree limitrofe all'area d'intervento riportanti le quote naturali del terreno, le quote di progetto, gli sterri e i riporti;
  - 3.4. schemi planimetrici quotati delle opere di urbanizzazione primaria: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, ecc., con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
  - 3.5. schemi planimetrici quotati delle opere di urbanizzazione secondaria, con i conteggi relativi alle aree da cedere e di quelle eventualmente da monetizzare;
  - 3.6. schema planivolumetrico, rendering o prospettive dell'ambito di intervento e inserimento nel contesto urbano;
  - 3.7. progetto di massima e relativo computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco "prezzi informativi delle opere edili" a cura della C.C.I.A.A. della Provincia di Pavia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - 3.8. relazione circa i caratteri e l'entità del progetto, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme e tempi di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, dalla documentazione relativa agli eventuali condoni edilizi e dei vincoli edilizi e paesaggistici gravanti sulle aree, tabelle di progetto nelle quali devono essere indicate le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali. Questi dati e gli ulteriori parametri urbanistici esistenti e di progetto devono essere confrontati in tabelle finalizzate alla verifica e al controllo. La relazione deve illustrare le prescrizioni in relazione ai materiali di costruzione, di finitura, alle tipologie di recinzione, alle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi;
  - 3.9. relazione tecnica descrittiva contenente le seguenti indicazioni:
    - obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi per pubblico e privato);
    - descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
    - descrizione della soluzione plani volumetrica;
    - dimostrazione degli standard dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento;
    - verifica dei parcheggi residenziali (eventualmente riportati anche in una tavola);
    - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge;
    - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
    - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici;
    - normativa tecnica di attuazione del PII;
    - stato di avanzamento delle attività di bonifica/messa in sicurezza dell'area.
  - 3.10. relazione economica di massima circa la verifica della sostenibilità del Programma Integrato di Intervento (considerando anche i costi di realizzazione e gestione delle opere di rilevanza pubblica) con dichiarazione esplicita delle risorse private e pubbliche necessarie e previste, comprensiva di programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali
  - 3.11. perizia geologica nei casi previsti dalla L.R. 41/97 e sue circolari attuative (in particolare d.G.R. 7/6645 del 29/10/2001, l'art. 1.1 indica i casi in cui è richiesto lo studio geologico e quelli in cui è sufficiente la dichiarazione firmata dal geologo);

- 3.12. analisi e studio dell'impatto viabilistico ove necessario, finalizzato a descrivere gli effetti dell'intervento sul sistema mobilità e dell'accessibilità trasportistica attraverso rilievi dei flussi del traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente;
- 3.13. analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico e indicazione delle eventuali misure di mitigazione (riferimenti normativi: L. 447/1995 e L.R. 13/2001 e relativa circolare esplicativa approvata con D.G.R. 8/3/2002 n. 7/8313);
- 3.14. nel caso in cui l'area di intervento sia interessata dal passaggio di elettrodotti, indagini e rilievo strumentale delle distanze dagli elettrodotti presenti in prossimità dell'area d'intervento e dichiarazione del progettista in merito a tali risultanze ai sensi del DM 29/05/08 "Approvazione delle procedure di misure e valutazione dell'induzione magnetica del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare" (pubblicato sulla GURI del 5 luglio 2008, n. 156);
- 3.15. schema di convenzione redatto secondo i contenuti minimi previsti dall'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i. e dalle NTA del PGT vigente.
- 3.16. esame impatto paesistico del progetto vedi precedente articolo 3.16;
- 3.17. polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere, per l'intero valore risultante dal computo metrico esitativo, comprensiva di maggiorazione del 5% annuo per la durata di validità del piano.
- 3.18. procedura di verifica e procedura di valutazione di impatto ambientale ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e della normativa regionale vigente;
4. Varianti a P.U.A. conformi agli atti del PGT in n. 2 copie.  
La documentazione da allegare alle varianti a Piani attuativi approvati, nel caso in cui queste siano conformi agli atti del PGT vigente, dovrà riguardare tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto approvato con indicazione grafica delle variazioni rispetto a quanto approvato, evidenziate in giallo (indicazioni approvate) e rosso (indicazioni in variante).  
Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati progettuali con indicazione della soluzione progettuale definitiva prevista.
5. Documentazione relativa alla Variante di P.U.A. o P.I.I. che introducano varianti agli atti del PGT vigente in n. 5 copie.
  - 5.1. relazione illustrativa della Variante;
  - 5.2. estratto PGT vigente con individuazione dell'ambito oggetto di variante;
  - 5.3. elaborati di PGT variati;
  - 5.4. norme tecniche di attuazione variate comparate con lo stato vigente.
  - 5.5. verifica di esclusione o meno dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/05 e s.m.i. secondo le procedure definite dagli "Indirizzi per la valutazione ambientale di piani e programmi" DCR n. VIII/351 del 13.03.2007 e dalla D.G.R. 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 - Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della "Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12" e degli "indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi DCR n. VIII/351 del 13.03.2007 (provvedimento n. 1)".Successivamente all'approvazione definitiva della variante, ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il proponente è tenuto alla trasmissione degli atti del PGT variato in formato digitale secondo le disposizioni previste nel DDUO n. 12520 del 10.11.2006 e dalla "Tavola delle Previsioni di Piano" prevista dal punto 2.1.4 della DGR n. 1681 del 29.12.2005. Le modalità di trasmissione degli elaborati di Piano in formato digitale sono descritte nella comunicazione della Giunta Regionale n. 107 del 26.5.2008, pubblicata sul BURL serie ordinaria n. 23 del 3 giugno 2008.

#### *Art. 55. Modalità di rappresentazione grafica*

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione:
  - a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

2. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

*Art. 56. Relazione tecnica illustrativa*

1. Ogni progetto di opera edilizia deve sempre essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di confort attesi.
2. Nel caso tali progetti riguardino opere di nuova costruzione o ristrutturazione, i paragrafi della relazione saranno relativi:
  - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
  - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
  - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
  - d) caratteri dell'intervento edilizio:
    - d.1) collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
    - d.2) caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
    - d.3) opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
    - d.4) fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
    - d.5) descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
  - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
  - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
    - f.1) genere di industrie da insediare;
    - f.2) numero di addetti previsti;
    - f.3) descrizione delle lavorazioni effettuate;
    - f.4) materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
    - f.5) flussi di traffico commerciale;
    - f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:
  - a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
  - b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
  - d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
  - e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
  - f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici;

*Art. 57. Rappresentazione del contesto ambientale*

1. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
  - a) orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
  - b) presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
  - c) alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
  - d) presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
  - e) presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - f) rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm. 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
2. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi.
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
- 3. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse tipologico, storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
  - 4. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, ecc.
  - 5. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
  - 6. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
  - 7. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.
  - 8. La relazione paesistica deve essere redatta in base alle indicazioni contenute nelle "Linee Guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002.

## **PARTE IV**

### **MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### *Art. 58. Richiesta e consegna dei punti fissi*

1. Prima della costruzione o ampliamento di un edificio, è facoltà del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, di richiedere con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. Al fine dell'apposizione dei punti fissi, è necessario contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse (come da progetto).
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. 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 alla vigente normativa 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. 59. Inizio dei lavori*

1. 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.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.
3. Nel caso di presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dalla data della presentazione della segnalazione stessa.
4. Per le D.I.A. e le S.C.I.A., il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 30 comma 4 L. 9 agosto 2013, n. 98, decorso il quale le stesse perdono di efficacia e l'esecuzione delle opere, dovrà essere subordinata alla presentazione di nuova istanza o all'ottenimento di altro titolo abilitativo.
5. Le sole opere di scavo parziale e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
6. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire ai sensi di legge.
7. Il titolare del Permesso di Costruire, della D.I.A. o della S.C.I.A. è obbligato a comunicare, tramite lettera protocollata, al competente Ufficio Tecnico Comunale e al Certificatore Energetico la data di inizio dei lavori prima dell'effettivo inizio delle opere stesse.

#### *Art. 60. Disciplina del cantiere*

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, e successive modificazioni e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
  - a) sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate (minimo cm. 70 x cm. 100) contenente gli estremi del titolo abilitativo edilizio, i nominativi completi di indirizzo del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni;
  - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata con la numerazione interna dei progetti e dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica ad uso dei funzionari comunali incaricati delle verifiche;
  - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;

- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
  - e) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere, il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
  - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

*Art. 61. Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa*

1. 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. 62. Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie*

- 1. Il titolare di denuncia di inizio attività o permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente, l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
- 2. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
- 3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
- 4. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

*Art. 63. Sicurezza del cantiere*

- 1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.
- 2. 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 coperture medesime, ai sensi del D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i..

*Art. 64. Rinvenimenti*

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

*Art. 65. Ultimazione dei lavori*

1. Il termine entro cui devono essere ultimati i lavori decorre dalla data di inizio dei lavori e non può essere superiore a tre anni, fatto salvo quanto previsto all'art. 30 commi 3 e 4 L. 9 agosto 2013, n. 98.

2. Il termine di ultimazione può essere prorogato solo nei seguenti casi:
  - a) opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
  - b) particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;
  - c) 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.
3. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere nuovo titolo abilitativo: il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.
4. Per la parte di edificio non ultimata, se dovuta, sarà rideterminata la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio della nuova concessione per il completamento.

#### Art. 66. Opere minori

1. Oltre a quanto previsto all'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono considerate opere minori soggette ad attività edilizia libera nel rispetto della procedura di cui all'art. 6 comma 2 del citato D.P.R. gli interventi elencati al successivo comma che non riguardano i seguenti ambiti:
  - nuclei di antica formazione;
  - nuclei rurali di interesse storico-tipologico;
  - edifici di particolare valenza tipologica e/o simbolica;
  - parchi e giardini di interesse storico;
  - aree vincolate ai sensi della parte III del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
  - aree e/o beni vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
2. Sono considerate opere minori gli interventi di seguito elencati nel rispetto dei requisiti e delle caratteristiche definite ai successivi articoli:
  - Tende da sole
  - Vetrine, vetrinette, bacheche;
  - Insegne e targhe;
  - Decorazioni e pitture murali,
  - Piccoli manufatti da giardino, ricoveri attrezzi, barbecue, voliere;
  - Fontane e vere da pozzo;
  - Piscine smontabili;
  - Pergolati e gazebo

##### Art. 66.1 Tende da sole

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le tende da sole, piane, curve o a capottina, fissate a sbalzo dalle murature perimetrali degli edifici e prive di pilastri di supporto, applicate ad edifici, in contesti condominiali ovvero aggettanti sul suolo pubblico, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Tutte le tende da sole, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 120 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, né impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Le eventuali tende da sole ad uso commerciale, installate a protezione di superfici esterne a plateatico dei pubblici esercizi (tavolini per il consumo di alimenti, gelaterie, ecc.) sono da intendersi escluse dalla presente categoria ed assoggettate a titolo edificatorio ordinario.

##### Art. 66.2 Vetrine, vetrinette, bacheche

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.

2. Gli arredi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, evitando di sporgere per più di 10 cm dalla parete verticale di applicazione e comunque non ingombrando strade, marciapiedi o piste ciclopedonali, ne impedendo mai il transito dei pedoni e dei veicoli sulla pubblica via.
3. L'autorizzazione all'installazione di uno qualsiasi degli arredi di cui al comma 1 non esime il richiedente dalla verifica presso l'Ufficio competente del Comune degli eventuali obblighi in materia di pubblicità ed affini connessi ai materiali successivamente esposti.

#### Art. 66.3 Insegne e targhe

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le insegne o targhe destinate a promuovere e segnalare la presenza di ambulatori, uffici o sedi di imprese e studi professionali, applicate sugli edifici o le recinzioni di pertinenza degli edifici ospitanti tali funzioni, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le targhe esposte sugli edifici ubicati entro il perimetro dell'urbano consolidato, con dimensioni non superiori a 25x40 cm, realizzate in metallo, vetro o plexiglass ed applicate in posizione complanare alla parete di riferimento per mezzo di viti, tasselli o piccoli distanziali. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio per tramite di Permesso di Costruire o DIA.
3. Sono escluse dalla categoria di cui al comma 1 le insegne pubblicitarie a bandiera, i cartelloni ed i totem, i cassonetti al neon (piani, curvi ed in particolar modo se sporgenti sul marciapiede o sulla pubblica via).
4. Tutte le richieste di installazione di supporti di tipo pubblicitario non rientranti nella classificazione di cui al presente articolo possono essere valutate dalle autorità competenti, ed eventualmente autorizzate.

#### Art. 66.4 Decorazioni e pitture murali

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, l'esecuzione di pitture murali, decorazioni, trompe l'oeil, graffiti o altri interventi artistici e decorativi sui prospetti di edifici visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, o comunque aperti al transito.
2. Gli interventi di cui al comma 1 devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare, a giudizio dell'Amministrazione, offesa al pubblico pudore, né incentivo alla violenza.

#### Art. 66.5 Piccoli manufatti da giardino, ricoveri attrezzi, barbecue, voliere

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, i manufatti da giardino, i ricoveri per attrezzi da giardino, i canili, i barbecue e le voliere fisse, quando non superino le usuali dimensioni commerciali, ed in particolare i 6 mq di superficie ed i 210 cm di altezza. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio.
2. Tali manufatti – in particolare se realizzati con materiali e tecniche tali da renderli fissi e difficilmente amovibili – debbono tenere conto delle norme regolanti le distanze dai confini, nonché delle disposizioni in materia contenute nel Regolamento Locale d'Igiene, nonché le specifiche disposizioni del presente Regolamento Edilizio (canne fumarie, emissioni in atmosfera, odori, rumori, ecc.).

#### Art. 66.6 Fontane e vere da pozzo

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le fontane, fontanelle, vere da pozzo, e giochi d'acqua in qualsivoglia materiale che, collocati su suolo pubblico ovvero entro pertinenze private, risultino permanentemente infisse al suolo, modifichino percettivamente il contesto entro cui si collocano e possano costituire trasformazione edilizia del territorio ai sensi dell'art.3 – comma 1 -lett. e) del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
2. Se realizzati su pertinenze private, gli interventi di cui al comma 1 dovranno comunque evitare di impattare negativamente sul contesto generale dell'abitato circostante e sulle proprietà finitime.

Art. 66.7 Piscine smontabili

1. Rientrano in tale categoria di Opere Minori, ai sensi del presente Regolamento, le piscine scoperte, non interrate, realizzate in materiali prefabbricati smontabili diversi dalla muratura, indipendentemente dalla loro stagionalità, purché dotate dei requisiti di cui ai successivi commi.
2. Possono essere intese rientranti nella categoria di cui al comma 1 le piscine installate su pertinenze private, purché non superino i 40,00 mq di superficie lorda ed i 150 cm di altezza, rispettando altresì la distanza minima dai confini di metri 3, salvo diverso accordo col confinante. Il superamento dei predetti limiti comporterà la necessità di conseguire titolo edificatorio.
3. Nelle realtà condominiali di pregio, nell'ambito di corti comuni recuperate ad uso residenziale od in particolari contesti entro cui si ritiene debba essere salvaguardata una omogeneità costruttiva e morfotipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
4. Le piscine rientranti nella categoria di cui al presente articolo potranno essere realizzate a condizione che presentino sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua tali da non creare problematiche di rigurgito sulla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi. Saranno privilegiati sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura.

Art. 66.8 Pergolati e gazebo

1. Per pergolato si intende una struttura leggera formata da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti; come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, con altezza massima di ml.3,00, deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti.
2. Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purché la pavimentazione sia solo in lastre a secco amovibili.
3. Per gazebo si intende una struttura, con altezza massima di ml. 3,00, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari e, in quanto elemento di arredo da giardino, non concorre alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile purché la pavimentazione sia solo in lastre a secco amovibili; il manufatto dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o simile) una superficie massima di mq. 18 e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito.
4. Per i pergolati ed i gazebo devono essere soddisfatte le distanze dai confini previste dal Codice Civile.
5. Qualora le strutture di cui ai commi precedenti, comportino l'incremento della superficie utile destinata ad attività commerciali e/o terziarie, anche a carattere stagionale, deve essere dimostrata la dotazione degli spazi destinati a parcheggio secondo quanto previsto dalle NTA del PGT.

## **PARTE V**

### **VIGILANZA E REGIME SANZIONATORIO**

#### *Art. 67. Vigilanza e sanzioni*

1. L'amministrazione, tramite i propri uffici competenti, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria incaricati della sorveglianza edilizia ed i funzionari e dipendenti degli Uffici Tecnici Comunali hanno il diritto di accedere in qualunque momento dovunque si eseguono lavori, indipendentemente dalla presentazione di progetti, per eseguire le operazioni di ispezione e controllo su tutte le opere soggette all'osservanza del presente regolamento ed in generale alle Leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica.
3. Fatta salva la possibilità da parte dei competenti organi del Comune di effettuare controlli e verifiche di ogni genere in relazione a procedure d'ufficio, è ammesso che i cittadini presentino segnalazioni volte ad ottenere la verifica della situazione esistente sotto il profilo igienico-sanitario, e/o strutturale, nonché ogni altra istanza volta a promuovere la verifica dell'effettivo rispetto di norme in materia edilizia.
4. L'ufficio preposto, avvalendosi, se del caso, di tutti gli enti, aziende ed uffici che forniscono servizi di supporto all'attività amministrativa comunale (A.s.l., A.r.p.a., ecc.), è tenuto a verificare le suddette segnalazioni ed eseguire i necessari controlli e fornire adeguata risposta al cittadino, se del caso avviando i procedimenti a carico degli interessati.
5. L'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche su richiesta di cittadini o società dalle cui risultanze emerga che l'intervento dei tecnici del comune è stato irrilevante ai fini dell'attività istituzionale svolta, è soggetta al versamento di una quota forfetaria, dovuta a titolo di rimborso delle spese, che verrà quantificata tramite apposito provvedimento.
6. Le suddette verifiche dovranno essere effettuate solo limitatamente alle competenze in carico al Comune ed eventuali ulteriori approfondimenti di carattere tecnico o impiantistico saranno di norma posti a carico dei proprietari degli immobili (verifiche di stabilità, ispezioni di condotti, ecc.).

#### *Art. 68. Violazione del Regolamento: sanzioni*

1. Fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dal D.P.R. 380/01, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

#### *Art. 69. Avvio del procedimento sanzionatorio*

1. Il Responsabile del Procedimento provvede, secondo quanto disposto dell'art. 7 della L. 241/90 a comunicare all'interessato ed agli eventuali contro interessati, l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicati:
  - a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
  - b) l'invito a presentare eventuali memorie utili a chiarire le attività edilizie contestate;
  - c) il lasso di tempo presumibilmente necessario per concludere il procedimento.

#### *Art. 70. Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio*

1. Il Responsabile del Procedimento, valuta gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e degli eventuali controinteressati e conclude l'istruttoria individuando il tipo di sanzione da applicare.

#### *Art. 71. Fase decisionale del procedimento sanzionatorio*

1. La sanzione è irrogata dal Responsabile del Procedimento mediante apposito provvedimento che deve contenere:
  - a) le generalità del trasgressore;

- b) il tipo di illecito accertato;
  - c) il tipo di sanzione corrispondente all'illecito e la relativa motivazione, nonché le modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
  - d) le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
  - e) l'indicazione e la firma autografa del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
  - f) il luogo e la data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

*Art. 72. Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio*

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

*Art. 73. Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio*

- 1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune opera, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dalla legge.
- 2. Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

## **PARTE VI**

### **NORME FINALI**

#### *Art. 74. Modifiche al regolamento: procedure*

1. 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.
2. Le modifiche e/o integrazioni al presente Regolamento sono soggette alla procedura di approvazioni di cui all'art. 29 L.R. n. 12/05.

#### *Art. 75. Deroghe*

1. Le deroghe alle norme del Regolamento edilizio sono ammesse nei casi e con le procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.

#### *Art. 76. Rinvio ad altre fonti normative*

1. Gli eventuali richiami contenuti nel presente Regolamento ad altre fonti normative sono rinvii formali, meramente ricognitivi della normativa vigente, comprese le relative successive modificazioni, e quindi si intendono riferiti al testo vigente nel tempo della loro applicazione.