

# COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con delibera consiliare n. 14 del 21.05.2015

Approvato definitivamente con delibera consiliare n. 26 del 14.07.2015

Adozione allegato 3 con delibera consiliare n. 34 del 01.10.2015

Approvazione allegato 3 con delibera consiliare n. 9 del 11.04.2016

Il Sindaco

Il Segretario

Il Tecnico



**INDICE**

<b>TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.....	5
Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio .....	5
Art. 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti.....	5
<b>TITOLO II - NORME PROCEDURALI.....</b>	<b>6</b>
<b>Capo I – L’iniziativa .....</b>	<b>6</b>
<b>Sezione I – I soggetti .....</b>	<b>6</b>
Art. 4 - I soggetti .....	6
<b>Sezione II – Tipologie di interventi.....</b>	<b>6</b>
Art. 5 - Disposizione generale .....	6
Art. 6 - Definizione ed attuazione degli interventi .....	7
<b>Sezione III – Modalità di intervento .....</b>	<b>12</b>
Art. 7 - Modalità degli interventi.....	12
Art. 8 - Facoltà e obbligo di comunicazione.....	13
Art. 9 - Opere soggette a denuncia di inizio di attività .....	13
Art.10 - Opere soggette a segnalazione certificata di inizio di attività.....	14
Art. 11 - Opere soggette a concessione amministrativa.....	14
Art. 12 - Depositi temporanei su aree scoperte .....	16
Art. 13 - Opere soggette a permesso di costruire .....	17
Art. 14 - Interventi urgenti.....	18
Art. 15 - Interventi non ultimati.....	18
<b>Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste .....</b>	<b>18</b>
Art. 16 - Comunicazione .....	18
Art. 17 - Denuncia di inizio di attività.....	19
Art. 18 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio di attività.....	20
Art. 19 - Segnalazione certificata di inizio di attività .....	21
Art. 20 - Domanda di permesso di costruire .....	22
Art. 21 - Domanda di autorizzazione paesaggistica.....	25
Art. 22 - Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.....	26
ART 23 - Aree soggette a titolo convenzionato .....	27
Art. 24 - Disposizioni comuni .....	27
<b>Sezione V – Autocertificazione ed Asseverazione .....</b>	<b>28</b>
Art. 25 - Utilizzazione dell’istituto della autocertificazione.....	28
<b>Capo II – Le fasi del procedimento amministrativo .....</b>	<b>28</b>
<b>Sezione I – Fase dell’avvio .....</b>	<b>28</b>
Art. 26 - Attivazione dei procedimenti.....	28
<b>Sezione II – Istruttoria .....</b>	<b>29</b>

Art. 27 - Istruttoria .....	29
Art. 28 - Esame della Commissione per il Paesaggio .....	31
<b>Sezione III – Fase decisionale e provvedimentale.....</b>	<b>31</b>
Art. 29 - Autorizzazione paesaggistica e giudizio di impatto paesistico .....	32
Art. 30 - Rilascio del permesso di costruire.....	34
Art. 31 - Forma e contenuto dei provvedimenti finali .....	34
Art. 32 - Carattere, pubblicità, durata, decadenza, rinnovo, annullamento.....	35
Art. 33 - Contributo di costruzione .....	37
<b>Capo III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi .....</b>	<b>37</b>
<b>Sezione I – Conferenza dei Servizi.....</b>	<b>37</b>
Art. 34 - Conferenza dei servizi.....	37
<b>Sezione II – Sportello unico .....</b>	<b>38</b>
Art. 35 - Sportello unico per l’edilizia .....	38
<b>Capo IV – L’accesso ai documenti.....</b>	<b>39</b>
Art. 36 - Accesso ai documenti .....	39
<b>Capo V – Vigilanza e sanzioni .....</b>	<b>39</b>
Art. 37 - Controllo e vigilanza nell’esecuzione dei lavori .....	39
Art. 38 - Sospensione dei lavori .....	40
Art. 39 - Adozione dei provvedimenti sanzionatori.....	41
Art. 40 - Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività o di segnalazione certificata di inizio di attività.....	42
<b>TITOLO III – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO.....</b>	<b>42</b>
<b>Capo I – Composizione e nomina.....</b>	<b>42</b>
Art. 41 - Istituzione e composizione della commissione per il paesaggio.....	42
Art. 42 - Nomina e durata .....	43
Art. 43 - Casi di decadenza e di incompatibilità.....	43
<b>Capo II – Attribuzioni.....</b>	<b>44</b>
Art. 44 - Compiti della commissione per il paesaggio .....	44
Art. 45 - Funzionamento della commissione per il paesaggio .....	45
<b>TITOLO IV – DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA.....</b>	<b>45</b>
<b>Capo I – Ambiente urbano.....</b>	<b>45</b>
Art. 46 - Strade private, marciapiedi, passi carrabili .....	45
Art. 47 - Recinzioni e manutenzione delle aree private scoperte.....	47
<b>Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all’ambiente e allo spazio urbano .....</b>	<b>49</b>
Art. 48- Decoro degli edifici e manutenzione dei prospetti .....	49
Art. 49 - Campionature.....	50
Art. 50 - Aggetti, sporgenze e infissi.....	50
Art. 51 - Decoro e arredo urbano .....	51

<b>Capo III – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili .....</b>	<b>53</b>
<b>Sezione I – Caratteristiche dei locali .....</b>	<b>53</b>
Art. 52 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi .....	53
Art. 53 - Caratteristiche dei locali di abitazione di nuova costruzione .....	53
Art. 54 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio .....	54
Art. 55 - Accessibilità degli edifici e scale .....	55
Art. 56 - Accesso dei soggetti non altrimenti abili alle costruzioni .....	55
Art. 57 - Aerazione ed illuminazione dei locali .....	55
Art. 58 - Edifici rurali .....	56
Art. 59 - Cortili e cavedi .....	58
<b>Sezione II – Prescrizioni energetiche ed igienico-edilizie .....</b>	<b>58</b>
Art. 60 - Efficienza energetica nell’edilizia .....	58
Art. 61 - Classificazione delle acque .....	60
Art. 62 - Modalità di scarico delle acque .....	60
Art. 63 - Rifornimento idrico .....	62
Art. 64 - Impianti per le lavorazioni insalubri .....	62
Art. 65 - Salubrità del terreno .....	63
<b>Sezione III – Sicurezza degli edifici .....</b>	<b>63</b>
Art. 66 - Norme generali di sicurezza .....	63
Art. 67 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie .....	64
Art. 68 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti .....	65
<b>Capo IV – Realizzazione degli interventi .....</b>	<b>65</b>
<b>Sezione I – Esecuzione e controllo delle opere .....</b>	<b>65</b>
Art. 69 - Autorizzazioni speciali .....	65
Art. 70 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori .....	67
Art. 71 - Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi .....	68
Art. 72 - Dichiarazione di agibilità .....	68
Art. 73 - Libretto d’uso e di manutenzione .....	70
<b>Sezione II – Sicurezza dei cantieri .....</b>	<b>70</b>
Art. 74 - Formazione dei cantieri .....	70
Art. 75 - Rimozione delle recinzioni .....	71
Art. 76 - Disciplina generale dei cantieri .....	71
Art. 77 - Prevenzione degli infortuni .....	72
Art. 78 - Responsabilità dell'esecutore delle opere .....	73
<b>Sezione III – Conduzione dei lavori .....</b>	<b>73</b>
Art. 79 - Demolizioni, scavi, materiali di risulta .....	73
Art. 80 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico .....	74
Art. 81 - Rinvenimenti e scoperte .....	76

---

<b>TITOLO V – NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>76</b>
Art. 82 - Adeguamento degli edifici esistenti.....	76
Art. 83 - Facoltà di deroga .....	77
Art. 84 - Tutela dall'inquinamento acustico .....	77
Art. 85 - Sanzioni.....	78
Art. 86 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....	78
<b>ALLEGATO 1 Tipologie di interventi e di titoli.....</b>	<b>80</b>
<b>ALLEGATO 2 Incentivazione energetica .....</b>	<b>85</b>
<b>ALLEGATO 3 Nuovo allegato finalizzato ad una puntuale specificazione delle condizioni di applicabilità della disciplina della installazione di locali accessori nelle aree di pertinenza degli edifici, in applicazione di quanto stabilito dall'art. 47, comma 3, del vigente regolamento edilizio con riferimento a quanto stabilito dall'art. 52 delle NTA del PGT .....</b>	<b>90</b>

## TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

### **Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che, unitamente a quelle contenute nelle tavole, tabelle e Norme Tecniche di Attuazione dei vigenti Piano Territoriale Paesaggistico, Piano Territoriale del Parco e Piano di Governo del Territorio, dei Piani esecutivi esistenti o da redigere, disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, da chiunque e comunque venga intrapresa.
2. Spetta al Responsabile dello Sportello Unico, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle vigenti leggi statali e regionali.
3. Ai fini predetti il Responsabile dello Sportello Unico esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale secondo la legislazione vigente.

### **Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio**

1. L'intestatario del titolo abilitativo ad edificare, il committente e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del Piano Territoriale Paesaggistico, del Piano Territoriale del Parco e del Piano di Governo del Territorio e, unitamente al Direttore dei lavori, alle prescrizioni del titolo abilitativo esistente, nonché alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento.
2. Pertanto le eventuali sostituzioni del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere dovranno essere tempestivamente notificate al Responsabile dello Sportello Unico da parte degli interessati.
3. I subentrati sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione comprendente espressa affermazione di conoscenza del titolo abilitativo e degli elaborati di progetto allo stesso allegati, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

### **Art. 3 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali, la legislazione di tutela paesaggistica, e le Norme

Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico, del Piano Territoriale del Parco e del Piano di Governo del Territorio, quelle del Codice Civile.

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

5. Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle altre disposizioni in vigore.

6. Le eventuali nuove normative, nazionali e/o regionali, che modificano il contenuto degli articoli del presente Regolamento sono da intendersi immediatamente applicabili e modificano automaticamente le disposizioni contrastanti.

## **TITOLO II - NORME PROCEDURALI**

### **Capo I – L’iniziativa**

#### ***Sezione I – I soggetti***

#### **Art. 4 - I soggetti**

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

2. Per l’attivazione del procedimento amministrativo finalizzato alla adozione ed approvazione di un Piano Attuativo l’istanza deve essere presentata dai soggetti previsti dall’art.12, comma 4, della L.R.11.3.2005, n.12.

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

#### **Art. 5 - Disposizione generale**

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

4. L' esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire dell'Autorità competente, eccetto che per i casi in cui sia sufficiente la denuncia di inizio di attività, così come previsto dalle vigenti leggi o dal presente Regolamento Edilizio.

5. Tale disposizione si applica anche nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche sovracomunali quando svolgano attività urbanistica ed edilizia, salvo i casi espressamente previsti dall'art.7 del DPR 6.6.2001, n.380, nonché nei confronti dei privati che, avendone conseguita la prescritta concessione, intendano eseguire opere su aree demaniali, salvo contraria disposizione di legge e quanto disposto dall'art.81 del DPR 616/77.

#### **Art. 6 - Definizione ed attuazione degli interventi**

1. Le principali definizioni degli interventi sono riportate nell'art.3 del DPR 6.6.2001, n.380, e nell'art. 27 della L.R. 11/03/2005 n. 12. Di seguito vengono precisate in maniera più dettagliata le diverse categorie di lavori per fini applicativi del presente Regolamento Edilizio. Esse sono integrate dalla Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento Edilizio. Le definizioni che seguono e quelle di cui alla Tabella Illustrativa allegata si applicano a tutti gli interventi. Sono fatte salve le specificazioni dei tipi di intervento da attuarsi sul patrimonio di edilizia di valore storico-ambientale contenute negli strumenti urbanistici comunali.

2. Per le aree e gli immobili assoggettati all'obbligo del preventivo Piano Attuativo, sono consentiti, in assenza di questo, gli interventi ammessi in applicazione del 2° comma dell'art.9 del DPR 6.6.2001, n.380.

##### *6/1 Interventi di manutenzione ordinaria*

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

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

- a) Rifacimento e sostituzione con altri dello stesso tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali, scossaline, serramenti, ringhiere, manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, ecc.
- b) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti.



- c) Integrazione, sostituzione, riparazione o modifica di impianti tecnici che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi.
- d) Installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW.

#### *6/2 Interventi di manutenzione straordinaria*

1. Si definiscono tali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono interventi di manutenzione straordinaria anche gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

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

- e) Rifacimento e/o sostituzione anche totale degli elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori e dei materiali e dell'aspetto generale delle superfici.
- f) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione delle strutture sia portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura) sia di tamponamento (cantine), senza alcuna alterazione planovolumetrica e dei prospetti.
- g) Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari.
- h) Realizzazione di servizi igienico - sanitari all'interno dei volumi esistenti.
- i) Realizzazione ed adeguamento di opere costituenti pertinenze complementari e/o accessorie, ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, che non comportino – salvo diverse disposizioni dei Piani urbanistici generali o attuativi vigenti – aumenti di superficie utile o di volume, come ad esempio sistemazioni esterne, intercapedini completamente interrato, cisterne interrato, centrali termiche, canne fumarie, scale di sicurezza, ascensori, etc.; nonché realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici comprese le installazioni di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli che costituiscono opere di urbanizzazione primaria realizzabili in tutto il territorio comunale.
- j) Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate.

k) Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche.

l) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della denuncia di inizio di attività.

3. Tali interventi non possono alterare la tipologia originaria della costruzione, modificare le quote delle solette, delle strutture di copertura o la loro disposizione. È tuttavia ammessa la sostituzione della tipologia strutturale delle strutture portanti piane (solai intermedi e di copertura), nel rispetto della disciplina della tutela dal rischio sismico, nonché l'inserimento di elementi aggiuntivi resi indispensabili dalla medesima disciplina.

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

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

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

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

4. Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

m) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, verticali e orizzontali, con eventuale sostituzione e ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, nel rispetto del posizionamento originario, con esclusione di alterazioni volumetriche, planimetriche, e di modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

n) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Sono ammesse modificazioni dell'assetto

distributivo planimetrico derivanti da aggregazioni e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

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

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

5. Si definiscono tali quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono compresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico rimane anche l'obbligo del rispetto anche della sagoma.

6. Rientrano pertanto in questo gruppo le seguenti categorie di lavori:

- a) Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti, anche con modifica delle quote di impostazione preesistenti.
- b) Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie preesistenti, eventualmente anche con leggera modifica dell'area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative di tutela da rischio idrogeologico, ecc.
- c) Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione della volumetria e della sagoma, eventualmente anche con leggera modifica dell'area di sedime, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative di tutela da rischio sismico, idrogeologico, ecc., in zone soggette a vincolo paesaggistico;

- d) Cambio di destinazione d'uso con o senza opere quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire.
  - e) Modifiche degli elementi strutturali con variazione delle quote di impostazione dei solai.
  - f) Incremento delle superfici utili all'interno della volumetria esistente.
  - g) Riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni, ove non sia mantenuta la originaria destinazione d'uso.
  - h) Recupero dei sottotetti in applicazione della legislazione regionale vigente.
7. Ai fini di cui alla lettera f) del precedente comma, non è considerato aumento delle superfici utili la eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse, la riduzione di spessore di pareti anche perimetrali.
8. Sono compresi nella tipologia di questo gruppo del presente articolo gli interventi, volti al ripristino di edifici, o parte di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché ne sia possibile accertare la effettiva preesistente consistenza attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli artt.359 e 481 del codice penale.

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

1. Si definiscono tali quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Essi si attuano sulla base di piano esecutivo quando siano espressamente previsti dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

#### *6/6 Interventi di nuova costruzione*

1. Si definiscono tali quelli che comportano trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, non già compresa nelle definizioni di cui alle lettere precedenti, quali la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, anche se interrati, o di ampliamenti, sopralzi, aggiunte di quelli esistenti. Nella qualificazione di nuova costruzione é indifferente la dimensione, la struttura, la tipologia e la destinazione d'uso, salvo che per gli interventi pertinenziali contenuti nel limite del 20% del volume dell'edificio principale, che non sono soggetti all'obbligo del permesso di costruire.
2. Sono considerati, inoltre, interventi di nuova costruzione:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);

- b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per servizi pubblici, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni, che si qualificano opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.86 del D.Lgs.1.8.2003, n.259;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato.

### ***Sezione III – Modalità di intervento***

#### **Art. 7 - Modalità degli interventi**

1. Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere attuazione diretta od indiretta.
2. L'attuazione si dice diretta quando basta uno dei seguenti titoli:
  - h) la comunicazione semplice o con asseverazione tecnica allo Sportello Unico;
  - i) la denuncia di inizio di attività (DIA);
  - j) la segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA);
  - k) la concessione amministrativa;
  - l) il permesso di costruire
3. L'attuazione si dice indiretta quando l'esecuzione dell'intervento, per legge o per prescrizione di Piano di Governo del Territorio, è subordinato alla preliminare approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

**Art. 8 - Facoltà e obbligo di comunicazione**

1. Sono soggetti alla facoltà di darne preventiva comunicazione allo Sportello Unico gli interventi di manutenzione ordinaria, come definiti ed illustrati nel precedente art.6/1 nonché nella Tabella Illustrativa allegata al presente Regolamento, per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo. Rientrano in tale condizione anche gli interventi indicati dall'art.6, comma 1, del D.P.R. 6.6.2001, n.380, nonché quelli relativi alla installazione di depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. ., e quelli per la installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Si tratta di attività finalizzata unicamente a rendere edotta la Pubblica Amministrazione delle motivazioni della attivazione di un cantiere, onde consentire la normale attività di controllo dei funzionari incaricati.

2. Per le opere indicate dall'art.6, comma 2, del D.P.R. 6.6.2001, n.380, la comunicazione è obbligatoria, con le modalità e specificazioni dettate dalla legge citata, come richiamate al successivo art.16.

**Art. 9 - Opere soggette a denuncia di inizio di attività**

1. Tutte le tipologie di intervento, come descritte ed illustrate nel precedente art. 6 nonché nella Tabella illustrativa allegata al presente Regolamento, e quante altre siano ammesse dalla legislazione statale e regionale vigente, possono essere eseguite mediante preventiva denuncia di inizio di attività presentata al Comune nelle forme e con le modalità fissate al successivo art. 17, escluse quelle per le quali la legge prescrive esplicitamente il permesso di costruire, nonché quelle per le quali sia ammessa la segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) dalla legislazione vigente o la comunicazione semplice o asseverata.

2. Qualora gli interventi debbano essere eseguiti su immobili (intesi in senso lato sia come edifici che come aree) soggetti a vincolo paesaggistico, nonché ad ogni altro tipo di vincolo comportante la necessità di nulla osta o di autorizzazioni speciali, i termini fissati per l'efficacia della denuncia di inizio di attività decorrono soltanto dopo che siano stati acquisiti e siano divenuti pienamente efficaci le autorizzazioni, i nulla osta, prescritti dalle norme di tutela dei singoli vincoli. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

3. Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico non è necessario quanto previsto dal comma precedente, quando si tratti di interventi per i quali è esclusa la necessità della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.149 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42.

4. Per gli interventi da eseguire su immobili (intesi in senso lato sia come edifici che come aree) non soggetti a vincolo paesaggistico, è necessario produrre la

documentazione prescritta per l'esame paesistico dei progetti, come prevista dalle disposizioni dettate dalla Parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Ove non risulti superata la soglia di rilevanza applicabile in materia di esame paesistico dei progetti il progettista ne dà atto con relazione asseverata. Qualora tale soglia risulti superata, il progettista è tenuto ad allegare alla denuncia di inizio di attività la relazione paesistica, secondo le modalità prescritte dalla disciplina vigente. In tale ultimo caso, nel termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia il Responsabile dello Sportello Unico, previo parere della Commissione per il Paesaggio, può inibire l'esecuzione delle opere comunicando il giudizio negativo con le relative prescrizioni espresso dalla Commissione.

5. Il procedimento amministrativo per l'applicazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività rimane quello fissato dall'art. 42 della L.R. 11/03/2005 n. 12.

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

7. Nel caso di cui al precedente quarto comma nello stesso documento il progettista dà atto del mancato superamento della soglia di tolleranza applicabile in materia di esame paesistico dei progetti. Qualora tale soglia risulti superata, il progettista è tenuto ad allegare alla denuncia di inizio di attività la relazione paesistica, secondo le modalità prescritte dalla disciplina vigente.

8. Resta salva la facoltà per l'interessato di optare per la richiesta di permesso di costruire in alternativa alla attivazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività.

#### **Art.10 - Opere soggette a segnalazione certificata di inizio di attività**

1. Tutte le tipologie di intervento per le quali la legislazione vigente ammette l'uso della denuncia di inizio di attività, fuorché quelle per le quali tale denuncia sia alternativa o sostitutiva del permesso di costruire, possono essere eseguite mediante preventiva segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) presentata al Comune nelle forme e con le modalità fissate al successivo art.19.

2. È, pertanto, esclusa la possibilità di eseguire interventi mediante la segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), nel caso degli interventi rientranti fra quelli di cui all'art.22, comma 3, del DPR 6.6.2001, n.380, e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 11 - Opere soggette a concessione amministrativa**

1. Sono soggetti alla preventiva concessione dell'Ente proprietario del suolo, per il tramite del Funzionario competente:

- a) le occupazioni temporanee di suolo pubblico quali:
- a.1) installazione, a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
  - a.2) installazione, a tempo determinato di tendoni o similari, per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali, ecc., o in occasioni di festività;
  - a.3) esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
  - a.4) deposito temporaneo di materiali.
- b) opere di modesta entità di cui al punto 6/7 del precedente art.6.
- c) la costruzione di monumenti, edicole e cappelle gentilizie.
2. Nell'atto di concessione sono stabilite le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere.
3. Il Responsabile del Servizio competente ha sempre la facoltà d'imporre con la concessione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della pubblica incolumità.
4. Le concessioni si intendono in tutti i casi accordate:
- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
  - b) con l'obbligo del titolare a riparare o a risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
  - c) con la facoltà del Responsabile del Servizio competente di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni o prescrizioni.
5. L'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo della concessione, che può essere accordato dal Responsabile del Servizio competente, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, salvo che nel frattempo non siano intervenute modificazioni alla normativa vigente al riguardo.
6. L'entrata in vigore di nuove norme legislative o regolamentari disciplinanti la materia oggetto della concessione, comporta la decadenza della medesima, relativamente ad opere o lavori che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova concessione in conformità alle nuove disposizioni.
7. Le concessioni riguardanti opere di cui al precedente primo comma, punto a), possono essere revocate per motivi di pubblico interesse, mediante provvedimento motivato del Responsabile del Servizio competente. Per gli stessi motivi ne può essere negato il rinnovo.
8. In tal caso la concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.



9. Nei casi di decadenza, di annullamento o di revoca il titolare del permesso non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento a qualsiasi titolo.

10. In tutte le fattispecie previste dal presente articolo, quando si tratti di suolo di proprietà comunale il provvedimento concessorio del suolo ha anche valenza di titolo abilitativo alla esecuzione delle opere. Ove si tratti di proprietà di altro Ente Pubblico, l'interessato, una volta conseguita la concessione del suolo, deve presentare denuncia di inizio di attività per la esecuzione di eventuali opere.

11. Nei casi nei quali la concessione riguardi un intervento che abbia durata maggiore di 120 giorni è necessaria la acquisizione preventiva della autorizzazione paesaggistica semplificata, ove si tratti di area soggetta al relativo vincolo. Tale disposizione si applica anche nei casi di rinnovo della concessione originaria oltre il predetto termine.

### **Art. 12 - Depositi temporanei su aree scoperte**

1. L'utilizzo temporaneo di un'area privata, come deposito all'aperto di materiali, quando non rientri già nell'esercizio di un'impresa industriale o artigianale o commerciale legittimamente insediata sul territorio, nonché per la installazione di corpi del genere di cui al 1° comma, lett. a), del precedente art.10, è soggetto a denuncia di inizio di attività.

2. Nella denuncia di inizio di attività deve essere indicata la durata e la scadenza della utilizzazione e della installazione, tenendo presente che il carattere di temporaneità si verifica quando il periodo non superi i sei mesi. All'atto della rimozione, l'area interessata deve essere rimessa in ripristino nel termine prescritto e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza indicata. Scaduto tale termine il Responsabile del Servizio competente provvederà alla rimozione ed al ripristino a spese dell'inadempiente. L'area oggetto dell'utilizzo temporaneo deve essere recintata con le modalità stabilite dal successivo art.74.

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

4. In tutti i casi previsti dal presente Regolamento, nei quali si possa dar luogo alla installazione di attrezzature o al deposito di materiali, a tempo determinato e con obbligo di ripristino a carico del soggetto interessato entro un termine prefissato, il richiedente è tenuto a depositare presso il Comune una garanzia fideiussoria, il cui valore sia di volta in volta determinato dallo Sportello Unico, sulla base del costo di rimozione e ripristino presuntivamente determinato alla luce dei prezzi vigenti e della consistenza della

installazione. La fideiussione, bancaria o assicurativa, dovrà avere durata estesa fino a 60 giorni successivi alla data stabilita quale termine della concessione, nel caso si tratti di suolo pubblico, ovvero nella denuncia di inizio di attività, nel caso si tratti di suolo privato, e dell'obbligo di rimozione e ripristino a carico del soggetto obbligato. Nell'atto di concessione o nella denuncia di inizio di attività verrà specificato che, in caso di mancata rimozione e ripristino nel termine stabilito, nei 60 giorni successivi l'Amministrazione Comunale avrà diritto ad escutere la fideiussione e ad eseguire le opere di rimozione e ripristino, ritenendo la somma quale anticipazione delle spese, salvo conguaglio.

5. Le norme di cui al comma precedente si applicano anche ai depositi su suolo pubblico, di cui al precedente articolo 11.

6. Quando le esigenze contingenti e temporanee siano di durata non superiore a 60 giorni, la denuncia di inizio di attività può essere sostituita dalla comunicazione di cui al precedente art.8, comma 2, fermi restando gli obblighi di cui al precedente comma 4.

7. Nei casi nei quali le predette esigenze abbiano durata maggiore di 120 giorni è necessaria la acquisizione preventiva della autorizzazione paesaggistica semplificata, ove si tratti di area soggetta al relativo vincolo. Tale disposizione si applica anche nei casi di rinnovo della concessione originaria oltre il predetto termine.

### **Art. 13 - Opere soggette a permesso di costruire**

1. Salva le facoltà previste dagli articoli precedenti, sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi, privati e pubblici (salvo diversa disposizione di legge), permanenti, semipermanenti o in precario:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione parziale o totale di fabbricati siano essi destinati alla residenza o a qualsiasi altro uso;
- b) cambiamenti di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, qualora ciò sia richiesto da disposizioni di legge o di Piano, in base alla legislazione regionale vigente;
- c) opere e costruzioni sotterranee, opere di protezione idrogeologica, cave gallerie;
- d) opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, (strade pubbliche o private, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.), realizzate da soggetti diversi dal Comune;
- e) chioschi, distributori di carburanti o simili nel rispetto della normativa nazionale e regionale;
- f) opere connesse ad impianti pedonali meccanizzati;

g) tutte le altre opere elencate nei precedenti artt.6/6 e 6/8, nonché gli interventi esemplificati nella allegata Tabella Illustrativa, per i quali esso è espressamente prescritto.

2. Resta salva la facoltà per l'interessato di optare per la presentazione di denuncia di inizio di attività in alternativa alla richiesta di permesso di costruire.

#### **Art. 14 - Interventi urgenti**

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

2. Potranno essere eseguite senza la preventiva domanda le sole opere provvisorie di assoluta urgenza per evitare imminenti pericoli o danni. In ogni caso il committente od avente titolo è tenuto a segnalare immediatamente allo Sportello Unico i lavori intrapresi ed a presentare, nel termine di 15 giorni dal loro inizio, la richiesta di permesso di costruire o la denuncia di inizio di attività, secondo il tipo di intervento, pena l'applicazione delle sanzioni di legge, ove applicabili.

#### **Art. 15 - Interventi non ultimati**

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

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

3. È fatta salva la facoltà prevista dall'ultimo comma del successivo art.48, comma 8.

### ***Sezione IV – Istanze e Documentazioni richieste***

#### **Art. 16 - Comunicazione**

1. Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 8, può essere prodotta comunicazione allo Sportello Unico.

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

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

4. Nel caso di interventi di cui all'art.6, comma 2, lettera a) ed e-bis), del DPR 6.6.2001, n.380, e successive modificazioni ed integrazioni, alla comunicazione di inizio dei lavori vanno allegati i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori, nonché una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, che sono compatibili con la normativa sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia, e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene anche i dati identificativi della impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

5. Laddove dal progettato intervento derivi una modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o dell'edificio è richiesta la preventiva acquisizione della autorizzazione paesaggistica, ove prescritta.

#### **Art. 17 - Denuncia di inizio di attività**

1. Almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 9 deve essere presentata allo Sportello Unico denuncia di inizio di attività.

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

3. Alla denuncia di inizio di attività deve essere allegata relazione tecnica, contenente dettagliata descrizione delle opere da eseguirsi, con asseverazione della loro conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente in itinere, alle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, a quelle igienico-sanitarie ed alle norme di sicurezza. Alla relazione deve anche essere allegata la documentazione prevista dal successivo art.18. Qualora si tratti di interventi soggetti a permesso di costruire e si intenda utilizzare l'istituto della denuncia di inizio di attività ai sensi dall'art.41, comma 1, della L.R.11.03.2005, n.12, deve essere allegata la documentazione prevista dal successivo art.20.

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

5. Nel caso di intervento soggetto a permesso di costruire a titolo oneroso deve essere anche allegato il prospetto di calcolo del contributo di costruzione dovuto, articolato nella

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

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

7. Al termine dei lavori il progettista e direttore dei lavori, o altro tecnico abilitato, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato. Il certificato di collaudo deve essere presentato allo Sportello Unico.

8. Qualora il responsabile del procedimento riscontri, nel termine di cui al comma primo, la insussistenza dei presupposti di fatto e di diritto per l'applicazione dell'istituto della denuncia di inizio di attività predispone e sottopone alla firma di chi ne abbia la competenza una ordinanza motivata finalizzata ad inibire la esecuzione delle opere come descritte nella denuncia di inizio di attività presentata, da notificare agli interessati.

#### **Art. 18 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio di attività**

1. Per l'esecuzione di interventi per i quali non è necessario il permesso di costruire, alla denuncia di inizio di attività debbono, inoltre, essere allegati:

- a) grafici, in 2 copie, contenenti planimetria generale in scala 1:2.000, sia da rilievo aerofotogrammetrico (è obbligatorio utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale opportunamente aggiornato) sia da mappa catastale, con la precisa individuazione planimetrica dell'immobile oggetto dell'intervento; rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto; progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, completamente quotato in tutte le piante, sezioni e prospetti, con almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza, differenziando le strutture e divisioni interne da mantenere, quelle da demolire e quelle da ricostruire (in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni), con la puntuale individuazione delle porzioni in stato di degrado e delle opere di risanamento progettate;
- b) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione analitica delle opere da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, ecc) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze), corredata di elaborati grafici, ove necessari;
- c) il progetto degli impianti previsto dalla legislazione vigente, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto, nonché dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti, come prescritti dalla legislazione vigente, nonché dalle disposizioni regionali di attuazione;

- d) documentazione fotografica, formato almeno 10x15 cm, delle parti oggetto dell'intervento e di inquadramento nel contesto circostante;
  - e) documentazione prescritta dalla Parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, secondo le modalità stabilite dalla Regione e vigenti al momento della presentazione della istanza, in materia di esame paesistico dei progetti, quando si tratti di interventi da eseguire su immobili non soggetti a vincolo paesistico;
  - f) documentazione certificante il titolo di colui che assume l'iniziativa;
  - g) asseverazione del tecnico progettista della conformità dell'intervento alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente in itinere, alle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, a quelle igienico-sanitarie ed alle norme di sicurezza;
  - h) scheda per la determinazione del contributo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine, nel caso in cui si tratti di intervento comunque soggetto a titolo oneroso.
2. Per le aree e le opere soggette a leggi speciali o regolamentazioni statali, regionali o comunali, devono essere allegati dal richiedente i relativi e specifici permessi e/o nulla osta, salvo che se ne chieda l'acquisizione mediante conferenza dei servizi, nei casi previsti dalla legge.
3. Per gli interventi e le opere di restauro e risanamento conservativo di cui al precedente art.6/3 che interessino interi edifici, a corredo della denuncia di inizio di attività deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al seguente art. 20 per il permesso di costruire.
4. Qualora si tratti di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia o urbanistica, ancorché assoggettati, per scelta di parte, a regime della DIA, la documentazione prescritta è quella di cui al successivo art.20.
5. Laddove sia richiesta la preventiva autorizzazione paesaggistica, la documentazione di cui alla lettera c) del precedente comma 1 può essere presentata prima dell'inizio dei lavori.

#### **Art. 19 - Segnalazione certificata di inizio di attività**

1. Prima dell'inizio dei lavori di cui al precedente art. 10 deve essere presentata allo Sportello Unico segnalazione certificata di inizio di attività, in via telematica o anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento.
2. La segnalazione deve contenere le generalità del denunciante e l'indicazione del titolo di godimento dell'immobile, la sua precisa individuazione, la ditta esecutrice

dell'intervento, il certificato di regolare posizione contributiva di quest'ultima, il direttore dei lavori.

3. La segnalazione deve essere corredata da relazione tecnica, contenente dettagliata descrizione delle opere da eseguirsi, con asseverazione della loro conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente, e di quello eventualmente in itinere, alle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, a quelle igienico-sanitarie ed alle norme di sicurezza. Alla relazione deve anche essere allegata la documentazione prevista dal precedente art.18.

4. Nella relazione di cui al comma precedente deve essere asseverata anche la circostanza che dalle opere progettate non deriva modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici. Laddove vi sia modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o dell'edificio, la segnalazione può essere presentata soltanto dopo il conseguimento della autorizzazione paesaggistica, nei modi e forme di legge, e nel rispetto di quanto stabilito dal presente Regolamento, ove la competenza in via sub-delegata appartenga al Comune. Resta inteso che, in tal caso, l'inizio dei lavori può legittimamente avvenire soltanto dopo il conseguimento di tutti gli atti di assenso prescritti.

5. Al termine dei lavori il progettista e direttore dei lavori, o altro tecnico abilitato, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato. Il certificato di collaudo deve essere presentato allo Sportello Unico.

6. Qualora nel termine di trenta giorni venga accertata la insussistenza dei presupposti di fatto e di diritto per l'applicazione dell'istituto della segnalazione certificata di inizio di attività, il Responsabile del Servizio competente adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni.

#### **Art. 20 - Domanda di permesso di costruire**

1. Per ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 13, è necessario presentare allo Sportello Unico istanza, redatta in duplice copia di cui una in bollo, utilizzando l'apposito modulo del fascicolo edilizio fornito dal Responsabile dello Sportello Unico, sottoscritta dal proprietario o da altro avente titolo.

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

3. Alla domanda debbono essere allegati:

a) grafici, in 2 copie, contenenti, oltre al nome del proprietario e del progettista:

- stralcio della tavola di azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente, nonché del Piano attuativo, laddove operante, e del vigente Piano Territoriale del Parco, ove vigente, con l'ubicazione dell'area o dell'immobile sul quale s'intende intervenire;
- planimetria generale, in scala 1:2.000, dell'immobile e del suo intorno aggiornato alla data di redazione del progetto (è obbligatorio utilizzare il rilievo aerofotogrammetrico in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale opportunamente aggiornato). Essa dovrà contenere le strade, i fabbricati esistenti e quello di progetto, le alberature esistenti e la loro essenza;
- planimetria, in scala non inferiore a 1:500, del lotto e del suo intorno, dell'immobile con le necessarie indicazioni catastali, eventualmente con rilievo topografico, che faccia rilevare il preciso andamento altimetrico del lotto in caso di nuovi interventi edificatori. In essa dovranno essere indicati, oltre la precisa ubicazione del fabbricato da realizzare, gli accessi, i percorsi carrai, l'area di parcheggio pertinenziale, le distanze dai confini e dagli eventuali fabbricati vicini oltre quelle da strade o spazi pubblici, quote del terreno naturale e del terreno sistemato rispetto ad un caposaldo esistente (strada o altro fabbricato esistente), la quota massima dell'edificio da costruire, la sistemazione del terreno e le recinzioni;
- progetto quotato in scala 1:100 (è consentita la scala 1:200 solo per edifici e complessi molto vasti non rientranti comunque per intero in un foglio formato AO), comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, (con la destinazione d'uso dei singoli ambienti), i prospetti – con quelli di eventuali edifici contigui – di tutte le facciate, nonché almeno due sezioni (le più significative) eseguite in maniera tale da dare una chiara indicazione di come s'intende realizzare il fabbricato in termini strutturali, rappresentando anche, mediante idoneo profilo, l'eventuale modifica del terreno circostante;
- piante e sezioni dei manufatti che serviranno allo smaltimento delle acque luride con lo schema di allacciamento alla rete fognante esistente, con la documentazione tecnica prevista dalla normativa statale e regionale vigente, per la disciplina degli scarichi delle acque da rifiuto (da trasmettere in copia dall'interessato alla Provincia). Tale documentazione non é richiesta per gli edifici con funzione esclusivamente residenziale i cui scarichi siano convogliati nella fognatura comunale;
- lo studio geologico previsto dal D.M. 21.1.1981 recante le norme sui terreni e le opere di fondazione;
- il progetto degli impianti previsto dalla legislazione vigente, ove prescritto per le caratteristiche del fabbricato di progetto, nonché dei requisiti di prestazione



- energetica degli edifici e degli impianti, come prescritti dalla legislazione vigente, e dalle disposizioni regionali di attuazione;
- una tabella riepilogativa contenente la precisa quantità del terreno impegnato, la superficie coperta, la cubatura e la SLP ammissibili in base alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generale ed attuativi vigenti e di quelle di carattere paesaggistico, la superficie coperta, la cubatura e la SLP, unitamente alla attuale destinazione d'uso, dei manufatti già esistenti sul medesimo appezzamento, la superficie coperta, la superficie utile e la superficie non residenziale (calcolate secondo il disposto del D. M. 10/5/1977) nonché il volume e la SLP del manufatto di progetto (analiticamente distinto per piani, per destinazione d'uso, entro o fuori terra) e con l'indicazione degli indici volumetrici e di copertura che ne derivano. Nel caso in cui non vi siano costruzioni sullo stesso appezzamento, bisognerà farne esplicita dichiarazione nello stesso grafico;
- b) relazione tecnica illustrativa firmata dal progettista;
- c) documentazione fotografica formato 10x15 cm dell'immobile e dell'area oggetto dell'intervento e delle sue adiacenze, con elaborazione in fotomontaggio (rendering) o mediante rappresentazione assonometrica e prospettiva delle modifiche derivanti dalle opere di progetto, da cui emerga con evidenza il nuovo assetto paesaggistico nel caso di intervento in zona soggetta a vincolo paesaggistico;
- d) estratto del Registro di proprietà dal quale espressamente risulti se sussistono o meno vincoli trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari;
- e) relazione asseverata dal progettista sulla rispondenza dei grafici di rilievo al reale stato dei luoghi, nonché sulla conformità di quanto progettato alle disposizioni urbanistiche vigenti ed alle norme del presente Regolamento, alla verifica di corrispondenza alla valutazione di impatto ambientale-acustico ed alle norme del Codice della Strada per interventi prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico, nonché di conformità 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;
- f) scheda per la determinazione della quota di contributo di costruzione afferente il costo di costruzione, con la eventuale produzione di un computo metrico estimativo del costo dell'intervento, ove prescritto a tale fine;
- g) dichiarazione congiunta del progettista e del proprietario attestante che l'area oggetto dell'intervento non è stata precedentemente asservita per il rilascio di titoli abilitativi in materia edilizia;
- h) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica

in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, salvo i casi in cui vi sia certificazione diretta dell'ente competente.

- i) documentazione prescritta dalla Parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, secondo le modalità stabilite dalla regione e vigenti al momento della presentazione della istanza, in materia di esame paesistico dei progetti, quando si tratti di interventi da eseguire su immobili non soggetti a vincolo paesistico.

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

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

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

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

8. Nel caso di interventi di nuova edificazione nelle zone agricole deve essere prodotta anche documentazione da cui risulti il possesso dei requisiti prescritti dall'art. 60 della L.R. 11.03.2005, n.12.

9. La documentazione di cui alla lettera a) del precedente comma 1, relativa sia allo studio geologico sia alla progettazione degli impianti, può essere prodotta dopo il conseguimento della autorizzazione paesaggistica e prima del rilascio del permesso di costruire, nei casi relativi ad immobili soggetti a vincolo.

#### **Art. 21 - Domanda di autorizzazione paesaggistica**

1. Quando si tratti di intervenire su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, e l'intervento comporti l'obbligo della autorizzazione paesaggistica, il richiedente può richiedere anche detta autorizzazione.

2. Qualora si tratti di intervento per il quale il rilascio della autorizzazione paesaggistica sia stata sub - delegata al Comune, la relativa istanza può essere prodotta congiuntamente a quella per il rilascio del permesso di costruire. In tal caso devono

essere allegate copie aggiuntive della documentazione prescritta ai precedenti artt.18 e 20. Qualora si tratti di intervento per il quale il rilascio della autorizzazione paesaggistica sia stata sub-delegata ad altro Ente, lo Sportello Unico provvede ad acquisirla d'ufficio con le modalità di cui al successivo art.27.

3. La istanza può essere anche presentata autonomamente e separatamente quando l'interessato intenda utilizzare l'istituto della denuncia di inizio di attività o quello della segnalazione certificata di inizio di attività.

4. La documentazione va presentata nel rispetto dei contenuti prescritti dalle direttive regionali eventualmente emanate o da altre disposizioni comunque vigenti in materia. In particolare, è necessaria una simulazione fotografica, realizzata anche mediante strumenti informatici, dell'inserimento dell'opera progettata nella situazione esistente. L'intera documentazione deve essere riprodotta su supporto informatico da allegare secondo le disposizioni regionali.

5. Nel caso di interventi da eseguirsi su immobili non soggetti a vincolo paesaggistico, ma assoggettati all'obbligo del giudizio di impatto paesistico, ai sensi delle disposizioni dettate dalla Parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il richiedente può chiedere anche un parere preventivo della Commissione per il Paesaggio.

## **Art. 22 - Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata**

1. I proprietari singoli o riuniti in consorzio, rappresentanti, almeno, il 51% del complessivo valore imponibile catastale degli immobili compresi nell'ambito assoggettato all'obbligo del piano urbanistico attuativo, possono redigere piani di lottizzazione convenzionata delle aree comprese in zone edificabili del vigente strumento urbanistico generale. In tal caso, il Responsabile dello Sportello Unico provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, agli adempimenti di cui all'art.12, comma 4, della L.R.11.3.2005, n.12.

2. I contenuti e le documentazioni del piano, così come le modalità della sua approvazione, sono stabiliti dall'art.14 della L.R. 11.3.2005, n.12, nonché dalle altre e specifiche disposizioni regionali vigenti (delibera della Giunta Regionale n.6/30267 del 25.7.1997, pubblicata nel B.U.R.L. del 25.8.1997), e dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

3. I permessi di costruire possono essere rilasciati soltanto dopo che sia intervenuta la definitiva approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e sia stata sottoscritta la relativa convenzione. La disposizione si applica anche laddove l'esecuzione degli interventi sia attivata con la denuncia di inizio di attività, salvo diversa disposizione di

**ART 23 - Aree soggette a titolo convenzionato**

1. Gli elaborati di PGT individuano le aree soggette a titolo edilizio convenzionato.
2. Gli ambiti situati nelle frazioni di Semogo, Isolaccia, Pedenosso e Molina possono essere attuati mediante titolo edilizio diretto, ma condizionato alla preventiva stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale secondo le disposizioni legislative vigenti.

**Art. 24 - Disposizioni comuni**

1. Tutti i progetti debbono essere sottoscritti da professionisti debitamente iscritti al relativo Albo, nel rispetto delle competenze professionali così come vigenti.
2. In ogni caso il richiedente é tenuto a dichiarare ed eventualmente documentare l'esistenza o meno di diritti o servitù sull'immobile oggetto dell'intervento. Qualora sussistano su altri immobili di proprietà aliena diritti reali di cui il richiedente il permesso di costruire o il titolare della denuncia di inizio di attività intenda avvalersi, é necessario che vengano allegati i titoli certificativi in fotocopia.
3. Per i casi di utilizzazione di diritti edificatori trasferiti da terzi, in attuazione delle specifiche disposizioni dettate dal PGT, tale modalità deve essere trascritta nel "Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori", che viene istituito presso lo Sportello Unico, allo scopo di rendere pubblici e di immediata verifica i trasferimenti di tali diritti. Il Registro é consultabile da chiunque vi abbia interesse.
4. Per opere di particolare importanza é consentito sottoporre ad esame dello Sportello Unico progetti di massima o planivolumetrici allo scopo di conseguire un parere preventivo, non impegnativo per il Comune, nonché eventuali direttive per la redazione del progetto esecutivo. Tali progetti, presentati in duplice copia, devono comunque essere corredati degli elementi essenziali per la loro leggibilità e dell'indicazione di eventuali vincoli e servitù che interessano l'immobile oggetto dell'intervento progettato.
5. Le varianti seguiranno la stessa procedura posta in atto per i progetti ai quali si riferiscono e non potranno essere eseguite prima del rilascio del titolo abilitativo, salvo che si ricada in fattispecie per la quale si può procedere con la denuncia di inizio di attività.
6. In tutti i casi disciplinati dagli articoli precedenti, che prevedono la presentazione di comunicazioni, istanze, documentazioni, ecc., le stesse possono essere presentate in via telematica, secondo quanto disposto dalle apposite disposizioni comunali.

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

### **Art. 25 - Utilizzazione dell'istituto della autocertificazione**

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

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

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

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

## **Capo II – Le fasi del procedimento amministrativo**

### **Sezione I – Fase dell'avvio**

### **Art. 26 - Attivazione dei procedimenti**

1. I singoli procedimenti amministrativi vengono avviati con la presentazione al protocollo comunale dell'atto di iniziativa di parte (comunicazione, denuncia di inizio di attività, istanza di permesso di costruire, istanza per l'approvazione di piano attuativo, ecc.), redatto sui moduli appositamente predisposti per ciascuna iniziativa.

2. In tutti i casi previsti dai precedenti art. 16, 17, 19, 20, 21, 22, al richiedente verrà rilasciata la copia non bollata della comunicazione o della domanda debitamente protocollata dall'apposito Ufficio onde comprovare l'avvenuta presentazione. Nel testo dell'atto di iniziativa deve essere inserita, a cura del richiedente, la elencazione di tutta la documentazione allegata, la quale dovrà essere controllata e protocollata congiuntamente.

3. La mancata presentazione della documentazione prescritta per ciascuna fattispecie determina di diritto la improcedibilità della istanza ed il suo rigetto, senza alcun ulteriore adempimento.

4. Allo stesso modo avverrà nel caso di mancata presentazione nel termine di 60 giorni di documentazioni aggiuntive, a seguito di richiesta da parte del dello Sportello Unico.

5. Successivamente, nel termine di 10 giorni, al richiedente viene comunicata la indicazione del responsabile del procedimento.
6. Lo Sportello Unico annoterà i singoli atti introduttivi del procedimento in protocolli d'ufficio separati per ciascuna tipologia di intervento.
7. Copia degli atti introduttivi del procedimento presentati viene pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune a libera visione di chiunque.

### **Sezione II – Istruttoria**

#### **Art. 27 - Istruttoria**

1. Lo Sportello Unico cura l'istruttoria delle singole pratiche nei termini di legge, provvedendo in primo luogo alla verifica della completezza ed idoneità della documentazione allegata, a seconda delle caratteristiche delle singole istanze e di quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio, onde chiedere l'eventuale integrazione con la tempestività prescritta dalla legge.
2. A tale scopo viene verificata la corrispondenza delle rappresentazioni di parte alla disciplina urbanistica e paesaggistica eventualmente vigente, nonché alle situazioni di fatto esistenti, anche mediante accertamenti sul posto.
3. Il sopralluogo è sempre richiesto quando trattasi di interventi su edifici esistenti, nonché in caso di variante in corso d'opera.
4. Delle risultanze dell'accertamento va redatta relazione nell'apposito modulo del fascicolo edilizio, sottoscritta dal Tecnico che l'ha effettuato.
5. Salvo il caso della improcedibilità della istanza per mancata produzione della documentazione già prescritta dal presente Regolamento, di cui al comma 3 del precedente art.26, nel caso in cui già dall'esame istruttorio emergesse la necessità di integrazioni o correzioni, il Responsabile dello Sportello Unico ne formulerà richiesta scritta alla parte interessata su relazione del responsabile del procedimento, senza necessità di sentire preventivamente la Commissione per il Paesaggio, nel termine di 15 giorni dalla presentazione della istanza. La richiesta di integrazione non può riguardare documenti già in possesso di pubbliche amministrazioni, atteso che in tal caso lo Sportello Unico è tenuto ad acquisirli direttamente dalle pubbliche amministrazioni che li posseggono.
6. I termini di legge decorrono nuovamente dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta. Ove la documentazione richiesta non venga presentata nel termine di 60 giorni l'istanza sarà ritenuta abbandonata e sarà archiviata.

7. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento, previa acquisizione dei prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché dei pareri della A.s.l e dei Vigili del Fuoco, ove necessari e non già allegati alla istanza, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché paesistiche ove applicabili.
8. Nel medesimo termine il responsabile del procedimento rimette gli atti al Responsabile del Servizio Tutela Beni Ambientali per il procedimento di autorizzazione paesaggistica, ove necessaria ai sensi di legge e del presente Regolamento.
9. Comunque il responsabile del procedimento è tenuto a formulare una motivata proposta di provvedimento al Responsabile dello Sportello Unico competente alla emanazione del provvedimento definitivo nel termine di 10 giorni dalla scadenza dei 45 giorni di cui al precedente settimo comma.
10. La proposta motivata di provvedimento deve contenere gli elementi identificativi del soggetto richiedente e dei suoi titoli, del progettista, della individuazione dell'immobile e dei suoi aspetti quantitativi ed urbanistici, la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, la valutazione sulla conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, la indicazione dei pareri e nulla osta acquisiti.
11. Ove venga ravvisato un contrasto con la disciplina vigente, che giustifichi un provvedimento di rigetto, il responsabile del procedimento ne deve fornire adeguata e congrua motivazione con la indicazione puntuale delle disposizioni violate.
12. Quando si tratti di interventi che richiedono la preventiva autorizzazione paesaggistica, o il giudizio di impatto paesistico, nei casi in cui esso sia prescritto, i termini stabiliti per l'adozione del provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire resta sospeso fino alla intervenuta acquisizione della autorizzazione paesaggistica o del favorevole giudizio di impatto paesistico. Allo stesso modo resta sospeso il termine iniziale della denuncia di inizio di attività eventualmente già presentata.
13. La istruttoria necessaria al fine del rilascio della autorizzazione paesaggistica in via di sub-delega viene svolta nel rispetto dei criteri e delle modalità dettate dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n.2727 del 22.12.2011 (In B.U.R.L. 13.1.2012, n.3).
14. La autorizzazione paesaggistica, unitamente ad altri pareri o nulla osta di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 32, comma 5, della L.R. 11.03.2005, n.12, può essere acquisita nell'ambito di una conferenza dei servizi appositamente convocata dal responsabile dello sportello unico. Ogni comunicazione o provvedimento di

qualsiasi natura, proveniente da qualsiasi Autorità, concernente le vicende amministrative riguardanti il titolo edilizio e l'intervento edilizio, rientra nella esclusiva competenza dello Sportello Unico, che fornisce le risposte in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, le cui comunicazioni e risposte, comunque dirette al cittadino, devono passare per lo Sportello Unico che costituisce l'unico tramite per le risposte al cittadino richiedente.

15. È facoltà del Responsabile dello Sportello Unico assoggettare alla verifica della Commissione per il Paesaggio progetti di interventi su immobili non soggetti a vincolo paesaggistico, nel caso in cui il progettista abbia presentato l'asseverazione della inesistenza di non superamento della soglia di rilevanza.

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

#### **Art. 28 - Esame della Commissione per il Paesaggio**

1. Completata l'istruttoria, per i singoli progetti, secondo l'ordine di protocollo, viene attivato il procedimento per l'acquisizione della autorizzazione paesaggistica, ove prescritto, in applicazione di quanto disposto dalla disciplina vigente.
2. In tale contesto vengono sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio, laddove richiesto, per il parere di competenza.
3. Si può derogare all'ordine di protocollo quando si tratti di opere pubbliche o di interesse pubblico, di varianti in corso d'opera, oppure quando sia opportuna la trattazione congiunta di pratiche diverse presentate in momenti diversi, che debbano essere esaminate in una visione unitaria.
4. Per quanto riguarda la disciplina della formazione e del funzionamento della Commissione si rinvia alle disposizioni del Titolo III del presente Regolamento Edilizio.
5. Il rigetto delle istanze basato su carenza di documentazione prescritta e richiesta ad integrazione, sulla carenza di assenso di avente titolo necessario, nonché sulla inidoneità giuridica ed urbanistica dell'area interessata non richiede il preventivo esperimento del procedimento ordinario né il preventivo esame della Commissione.

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



**Art. 29 - Autorizzazione paesaggistica e giudizio di impatto paesistico**

1. Ove si tratti di intervento per il quale operi la sub-delega di cui all'art.80 della L.R. 11.03.2005 n. 12, il Responsabile del relativo servizio, verificata la sussistenza dell'obbligo della autorizzazione paesaggistica, ed acquisita eventuale documentazione integrativa, accerta la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nel Piano Territoriale Paesaggistico vigente, redige una relazione tecnica illustrativa e sottopone la pratica al parere della Commissione per il Paesaggio.
2. Una volta acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio, trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con la relazione tecnica illustrativa e il parere della Commissione, entro il termine di 40 giorni dalla presentazione della istanza completa della documentazione prescritta, dandone comunicazione all'interessato, al fine di conseguire il parere preventivo e vincolante della Soprintendenza.
3. Nel caso invece in cui si tratti di intervento per il quale non operi la predetta sub-delega a favore del Comune, si provvederà a far richiesta della autorizzazione paesaggistica alla Giunta Regionale o ad altra Autorità sub-delegata ai sensi di legge, ove non vi abbia già provveduto autonomamente il titolare della istanza.
4. Nei casi ammessi dalla legge, è possibile conseguire la predetta autorizzazione nell'ambito di una conferenza dei servizi, convocata ai sensi di quanto stabilito dal penultimo comma del precedente art.27.
5. Rimane fermo l'obbligo del rispetto di quanto stabilito dal comma 2 del presente articolo, salvo il caso in cui la Soprintendenza territorialmente competente abbia partecipato alla conferenza dei servizi di cui al comma precedente.
6. Se nel termine di 45 giorni dal ricevimento degli atti la Soprintendenza renderà il suo parere, il Responsabile del servizio competente emanerà il provvedimento finale conformemente al parere della Soprintendenza. Ove si tratti di parere favorevole al rilascio della autorizzazione paesaggistica, il Responsabile emanerà il provvedimento di autorizzazione. Ove si tratti di parere contrario, il Responsabile provvederà alla emanazione del provvedimento di rigetto della istanza motivandolo con richiamo alle motivazioni rese nel parere negativo della Soprintendenza, a seguito del decorso dei termini del preavviso di rigetto reso dalla stessa Soprintendenza ai sensi di legge.
7. Decorso il termine di 60 giorni dal ricevimento degli atti da parte della Soprintendenza senza che questa abbia adottato alcun provvedimento o reso alcuna valutazione, il Responsabile provvede autonomamente sulla istanza facendo uso

unicamente del parere reso dalla Commissione per il Paesaggio. Anche in questo caso si applicano, in sede di rilascio, le disposizioni di cui al precedente comma 6.

8. Nei casi per i quali trova applicazione la procedura semplificata di cui al D.P.R.9.7.2010, n.139, i termini di cui ai commi precedenti saranno ridotti secondo le disposizioni corrispondenti.

9. Laddove ricorrano le condizioni previste dai commi 4 e 5 dell'art.167 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e vi sia istanza di parte intesa a conseguire la dichiarazione di accertamento di compatibilità paesaggistica, il responsabile del relativo servizio trasmette, immediatamente, la istanza con la relativa documentazione alla Soprintendenza per il parere preventivo e vincolante da rendersi nel termine perentorio di 90 giorni.

10. Se nel termine di cui al precedente comma interverrà parere della Soprintendenza, il Responsabile del servizio competente emanerà il provvedimento finale conformemente al parere della Soprintendenza. Ove si tratti di parere favorevole all'accertamento della compatibilità paesaggistica, il Responsabile emanerà il relativo provvedimento, attivando anche il procedimento per la determinazione della sanzione prevista dal comma 5 del citato art.167.

11. Ove si tratti di parere contrario, il Responsabile provvederà alla emanazione del provvedimento di rigetto della istanza motivandolo con richiamo alle motivazioni rese nel parere negativo della Soprintendenza, con le modalità procedurali di cui al comma 5 del successivo art.30, nonché alla adozione dei conseguenti provvedimenti per il ripristino dello stato dei luoghi.

12. Nel caso in cui decorra il termine di 90 giorni dal ricevimento degli atti da parte della Soprintendenza senza che questa abbia reso alcun parere, il Responsabile può provvedere autonomamente sulla istanza, acquisendo il parere della Commissione per il Paesaggio, applicando quanto disposto nei precedenti commi 10 e 11, nei casi alternativi di accoglimento o di rigetto della istanza.

13. I parere prescritti al fine dei provvedimenti abilitativi in materia paesaggistica possono essere conseguiti anche nell'ambito di conferenze dei servizi ai sensi di quanto disposto dal precedente art.27.

14. Nel caso di interventi assoggettati all'obbligo del giudizio di impatto paesistico, dell'esito del parere della Commissione per il Paesaggio viene data immediatamente comunicazione al titolare dell'istanza.

**Art. 30 - Rilascio del permesso di costruire**

1. Conseguita la autorizzazione paesaggistica, laddove richiesta, o in assenza di un negativo giudizio di impatto paesistico, nei casi in cui tale giudizio sia prescritto, nonché ottenuto il parere della ASL, o eventuali pareri di altri Enti o Uffici, ove necessari, il Responsabile dello Sportello Unico emana il permesso di costruire sottoscrivendo il relativo provvedimento con gli atti progettuali allegati nel termine perentorio stabilito dalla legge. L'inutile decorso del predetto termine senza l'adozione di alcun provvedimento comporta il configurarsi del conseguimento del titolo per silenzio, nella ricorrenza dei presupposti appositamente previsti dalla legge.
2. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Nel caso di immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti Pubblici, il provvedimento è rilasciato a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione.
3. Dell'avvenuta emanazione va data comunicazione al richiedente mediante avviso notificato (è ammesso l'uso del mezzo postale), nel quale vengano inoltre comunicate l'entità e le modalità di pagamento del contributo di costruzione, secondo le sue articolazioni, come desumibili dalla normativa statale e regionale vigente in materia, ove dovuto, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
4. La materiale consegna del provvedimento al richiedente è subordinata alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento dei ratei di contributo di costruzione dovuti, nonché di qualsiasi altro versamento a qualsiasi titolo dovuto.
5. Nel caso di esito negativo sull'istanza di permesso di costruire, per motivi urbanistici, per motivi di tutela paesaggistica o per entrambi, va notificato (è ammesso l'uso del mezzo postale), nei medesimi termini di legge, il provvedimento motivato di diniego, previa notifica del preavviso di rigetto.

**Art. 31 - Forma e contenuto dei provvedimenti finali**

1. Il testo del provvedimento finale di permesso di costruire deve contenere le generalità del titolare, il suo codice fiscale, oltre che la qualificazione del suo rapporto con il bene. Nel caso in cui il titolare sia una persona giuridica, vanno indicati, oltre gli elementi identificativi della stessa, anche quelli del legale rappresentante. Quando il titolare sia soggetto diverso dal proprietario, vanno indicati anche gli elementi identificativi del proprietario.
2. Vanno inoltre indicati gli elementi identificativi dell'immobile con la precisa individuazione dei dati catastali, concernenti anche l'intera superficie di terreno asservita.

3. Nel caso di asservimento di proprietà aliena, totale o parziale, essa deve essere precisamente identificata, unitamente agli estremi dell'atto pubblico di asservimento.
4. Devono poi essere riportati gli estremi della istanza di rilascio del titolo, la qualificazione del tipo di intervento assentito, gli estremi ed il risultato finale degli eventuali pareri acquisiti, con la trascrizione della motivazione in caso di dissenso da detti pareri, gli estremi ed il risultato finale di eventuali autorizzazioni, nulla osta, formulati da altre Autorità e necessari al procedimento amministrativo, eventualmente acquisiti nell'ambito di una conferenza dei servizi.
5. Vanno infine indicate le motivazioni della determinazione, che possono consistere anche nel rinvio ricettizio alla motivata proposta di provvedimento del responsabile del procedimento, le eventuali condizioni e prescrizioni, con le relative motivazioni, i termini fissati per l'inizio e la ultimazione dei lavori, l'ammontare del contributo di costruzione ove dovuto.
6. Nell'eventuale provvedimento finale di rigetto vanno indicate con estrema precisione le motivazioni ed i riferimenti normativi che sono assunti a fondamento della decisione negativa. Esso deve essere preceduto dalla comunicazione del preavviso di rigetto.

**Art. 32 - Carattere, pubblicità, durata, decadenza, rinnovo, annullamento**

1. Il provvedimento di permesso di costruire è personale. Esso è trasferibile ai successori od aventi causa i quali debbono chiederne la voltura, allegando il documento comprovante l'avvenuto trasferimento della titolarità dell'immobile o la costituzione del diritto reale. Le volture vengono annotate in calce al provvedimento originario.
2. La voltura non modifica in alcun modo il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nel provvedimento originario.
3. Salvo i casi di annullamento, nonché salvo i casi di cui al precedente art.11, comma 1°, lett.a), il provvedimento è irrevocabile.
4. Copia del provvedimento di permesso di costruire deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.
5. Chiunque può prendere visione del progetto approvato e dei relativi allegati. Chi vi abbia interesse può anche ottenere copia dei medesimi atti ed impugnare il provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico. L'affissione all'Albo non fa decorrere i termini per l'impugnazione.
6. Il provvedimento ha validità di 12 mesi dalla data della emanazione e decade se le opere non vengono iniziate entro questo termine.

7. Una volta che i lavori siano stati iniziati nel termine di cui al comma precedente, le opere assentite debbono essere completate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.
8. La proroga, da richiedersi prima della scadenza del termine, può essere concessa con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Essa è, comunque, accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative della amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
9. Il mancato inizio dei lavori o il loro mancato completamento nei termini indicati comporta per il Responsabile dello Sportello Unico l'obbligo di dichiararne la decadenza. Analogo provvedimento deve essere adottato nel caso di contrasto con nuove previsioni urbanistiche, sempre che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio prima dell'entrata in vigore delle nuove norme urbanistiche e non vengano completati entro tre anni dall'inizio dei lavori.
10. Per l'eventuale rinnovo si applica la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'assunzione della nuova determinazione.
11. Il provvedimento di permesso di costruire può essere annullato quando consente opere non conformi alle norme vigenti, e a quelle adottate (nel caso di pendenza dell'obbligo di applicazione delle misure di salvaguardia) prima del rilascio, e quando vi sia anche un interesse pubblico attuale e concreto contrastante con la realizzazione dell'opera assentita.
12. Non è necessaria la presenza dell'interesse pubblico quando il provvedimento sia stato conseguito sulla base di falsa documentazione e rappresentazione dei luoghi o quando il progetto risulti redatto e sottoscritto da tecnico privo dei requisiti di abilitazione e competenza, o nel caso in cui le circostanze oggetto di autocertificazione siano risultate false.
13. Il provvedimento di annullamento deve essere congruamente motivato. Esso deve essere preceduto dalla notifica dell'avviso di avvio del relativo procedimento.
14. In ogni caso il provvedimento di permesso di costruire è rilasciato facendo salvi i diritti dei terzi, nonché a condizione della piena osservanza di tutte le norme di legge e di regolamento che disciplinano l'attività edilizia.
15. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso in cui per l'esecuzione delle opere sia stato utilizzato l'istituto della denuncia di inizio di attività o quello della segnalazione certificata di inizio di attività.

**Art. 33 - Contributo di costruzione**

1. Salvo i casi di permesso di costruire gratuito, lo Sportello Unico determina il contributo dovuto secondo i parametri vigenti, sia per quanto riguarda la quota per gli oneri di urbanizzazione sia per quanto riguarda la quota per costo di costruzione, quando sia dovuta, ai fini della notifica di cui al precedente art. 30.
2. Il versamento delle quote di contributo può essere scaglionato nel tempo con le modalità ed i termini fissati con delibera del Consiglio Comunale.
3. A garanzia delle quote il cui pagamento venga dilazionato deve essere prodotta idonea fideiussione di pari importo avente scadenza fino al termine ultimo fissato dall'art.42 del DPR 6.6.2001, n.380.
4. Scaduti detti termini si applicano le sanzioni di cui all'art.42 del DPR 6.6.2001, n.380, il Responsabile dello Sportello Unico avvierà il procedimento per il recupero coattivo delle somme dovute, anche mediante la riscossione della somma oggetto della fideiussione, soltanto dopo che sia decorso il termine ultimo che comporta l'aumento del 40% della somma dovuta. Di ciò viene data notizia all'interessato nel provvedimento di determinazione del contributo e delle forme di rateizzazione, senza che sia necessario alcun altro avviso relativo alle scadenze dei singoli ratei.
5. Nel caso in cui l'interessato abbia attivato il procedimento di denuncia di inizio di attività per opere soggette a titolo oneroso, lo Sportello Unico provvede a controllare la determinazione del contributo di costruzione operata dalla parte ed a notificare l'eventuale rideterminazione, con richiesta di conguaglio, ove dovuto.

**Capo III – Semplificazione dei procedimenti amministrativi****Sezione I – Conferenza dei Servizi****Art. 34 - Conferenza dei servizi**

1. Per i casi nei quali sia necessario conseguire pareri, nulla osta, assensi di altri uffici dello stesso Comune il responsabile del procedimento di acquisisce direttamente servendosi dello Sportello Unico, anche mediante conferenza dei servizi interni.
2. Quando sia necessario conseguire pareri, nulla osta, assensi di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento segnala al Responsabile dello Sportello Unico la opportunità della convocazione della conferenza dei servizi, ai sensi dell'art.14 della L.7.8.1990, n.241, nel testo vigente.

3. Delle conferenze di cui ai commi precedenti viene redatto verbale nel quale vengono annotate le generalità dei partecipanti ed il ruolo rivestito, le valutazioni emesse e le determinazioni definitive assunte.
4. In questi casi alle determinazioni finali della conferenza dei servizi è attribuito il valore che la legge annette a tale tipologia di determinazioni.

### **Sezione II – Sportello unico**

#### **Art. 35 - Sportello unico per l'edilizia**

1. Al fine di semplificare i procedimenti amministrativi connessi alla attività edilizia, l'Ufficio Tecnico Comunale è dichiarato Sportello Unico per tutti gli adempimenti relativi ai detti procedimenti.
2. Lo Sportello Unico riceve le denunce di inizio di attività, le domande per il rilascio di permessi di costruire, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità.
3. Lo Sportello Unico cura il procedimento principale ed i sub-procedimenti relativi ad altri titoli comunque da acquisire, al fine dell'approvazione dell'intervento, nonché i rapporti con gli altri uffici e le altre amministrazioni comunque interessate.
4. Esso fornisce agli interessati tutte le informazioni necessarie in relazione ai procedimenti, alle documentazioni, e ad ogni altro elemento necessario. Può anche fornire, su richiesta degli interessati, pareri preventivi sulla conformità di eventuali progetti preliminari alla normativa urbanistica vigente.
5. Laddove sia necessario al fine della assunzione delle determinazioni definitive la acquisizione di pareri, nulla osta, autorizzazioni, di altre Amministrazioni, può essere attivata la conferenza dei servizi secondo le modalità di cui all'articolo precedente.
6. Il verbale definitivo della conferenza dei servizi ha valore di provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e deve essere immediatamente comunicato al richiedente a cura del Responsabile dello Sportello Unico.
7. Lo Sportello Unico è competente, nelle medesime materie trattate, alla adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chi vi abbia interesse ai sensi di legge, e delle norme comunali di attuazione.
8. Lo Sportello Unico provvede al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, e di ogni altra certificazione attestante le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio

e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.

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

#### **Capo IV – L'accesso ai documenti**

##### **Art. 36 - Accesso ai documenti**

1. Si rinvia a quanto già disposto nell'apposito Regolamento Comunale, che disciplina il diritto di accesso in attuazione della legislazione vigente.

#### **Capo V – Vigilanza e sanzioni**

##### **Art. 37 - Controllo e vigilanza nell'esecuzione dei lavori**

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

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

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

4. Per le opere soggette a semplice comunicazione, di cui al precedente art.16, è necessario l'accertamento della loro effettiva consistenza allo scopo di verificare che esse non configurino un intervento soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio di attività. In tal caso, il Responsabile dello Sportello Unico disporrà la sospensione dei lavori, con i conseguenti provvedimenti repressivi o sanzionatori ai sensi della legislazione vigente.

5. I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ed i Vigili Urbani sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso del relativo provvedimento di permesso di costruire, o, nei casi previsti, della copia della comunicazione allo Sportello Unico munita del protocollo comunale di presentazione. A



questo fine il titolare del provvedimento ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello, di dimensioni di formato A2, contenente il numero e la data del medesimo, i nomi della ditta intestataria del titolo, del costruttore, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, e la destinazione d'uso prevista.

6. I medesimi funzionari hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Edilizio, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento di permesso di costruire o nella comunicazione o nella denuncia di inizio di attività o nella segnalazione certificata di inizio di attività.

7. Accertate eventuali infrazioni i medesimi funzionari le contestano nei modi previsti dalla legge, nonché ne danno, per iscritto, tempestiva comunicazione al Responsabile dello Sportello Unico perché adottati i provvedimenti di sua competenza. Inoltre gli Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria sono tenuti a darne comunicazione immediata alle Autorità di cui all'ultimo comma dell'art.27 del DPR 6.6.2001, n.380.

### **Art. 38 - Sospensione dei lavori**

1. Salvo che si tratti di opere di cui al precedente art.16, il Responsabile dello Sportello Unico ordina la sospensione dei lavori quando:

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

2. L'ordine di sospensione va notificato al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività o al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al Direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

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

4. Tutti gli oneri sono a carico solidale dell'intestatario del titolo abilitativo, del committente, del Direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato allo Sportello Unico la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione.
5. Le spese sono riscosse con le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate comunali.
6. La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata per rimuovere le cause che hanno dato luogo alle sospensioni.
7. Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile dello Sportello Unico, allorché il titolare ne faccia espressa richiesta, può consentire la ripresa dei lavori previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380.
8. La sospensione dei lavori è ordinata, indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti richiesti dall'inosservanza e senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente.

#### **Art. 39 - Adozione dei provvedimenti sanzionatori**

1. Prima di pervenire alla adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi, il Responsabile dello Sportello Unico valuta la situazione accertata alla luce della normativa vigente e dei titoli in possesso del titolare dell'abuso, al fine di pervenire alla corretta qualificazione dell'abuso onde individuare la specifica tipologia di misura sanzionatoria applicabile al caso fra quelle previste dalla legislazione vigente.
2. Una volta definita la fattispecie abusiva ed individuata la tipologia di misura sanzionatoria, il Responsabile dello Sportello Unico emette il relativo provvedimento mediante ordinanza, formulata, per ciascuna tipologia di abuso, secondo le tipizzazioni dettate dalle singole norme contenute nel Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380.
3. La adozione di provvedimenti sanzionatori dovuti ai sensi di legge per opere abusive non richiede la preventiva comunicazione dell'avvio di procedimento.
4. Ove venga accertato il volontario inadempimento al provvedimento sanzionatorio, il Responsabile dello Sportello Unico provvede al prosieguo del procedimento per i conseguenti provvedimenti previsti dalla legge.
5. Ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi previsti dalla legislazione vigente, il Responsabile dello Sportello Unico consulta la Commissione per il Paesaggio quando sia

necessario accertare il contrasto con rilevanti interessi ambientali, in applicazione di quanto stabilito dall'art.31 del DPR 6.6.2001, n.380.

6. Nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di vincolo paesaggistico, in presenza di una opera abusiva il Responsabile dello Sportello Unico da luogo alla applicazione delle disposizioni previste dall'art.167 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42.

#### **Art. 40 - Annullamento di permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività o di segnalazione certificata di inizio di attività**

1. Nei casi previsti dalla legge, quando sia verificata la illegittimità del titolo rilasciato e la sussistenza di un interesse pubblico attuale, concreto e prevalente, il Responsabile dello Sportello Unico può procedere all'annullamento in sede di autotutela dei permessi di costruire rilasciati, o delle denunce di inizio di attività o delle segnalazioni certificate di inizio di attività divenute efficaci.

2. L'avvio del relativo procedimento deve essere preventivamente comunicato ai soggetti interessati, nelle forme stabilite dalla legge, assegnando un termine di almeno 20 giorni per prendere visione degli atti e depositare memorie e deduzioni.

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

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

5. L'obbligo della preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento si applica anche quando si debba procedere alla dichiarazione di decadenza del permesso di costruire, della denuncia di inizio di attività, della segnalazione certificata di inizio di attività, o della autorizzazione paesaggistica.

### **TITOLO III – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

#### **Capo I – Composizione e nomina**

#### **Art. 41 - Istituzione e composizione della commissione per il paesaggio**

1. Quale organo tecnico-consultivo obbligatorio per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di tutela paesaggistica e ambientale, è istituita la Commissione per il Paesaggio.

2. Essa è composta da da un numero minimo di tre membri effettivi, tra cui il Presidente, in possesso dei requisiti di competenza tecnico-scientifica.

#### **Art. 42 - Nomina e durata**

1. I membri della Commissione vengono nominati dal Sindaco, scelti tra cittadini, anche non residenti, che hanno una sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia urbanistica e/o edilizia e di tutela paesaggistico-ambientale, come prescritta dalla D.G.R. n.7977 del 6.8.2008, anche alla luce della D.G.R. n.2727 del 22.12.2011.

2. Essi durano in carica per una legislatura comunale e sono rieleggibili per non più di due periodi consecutivi.

3. Il Sindaco designa, fra i membri nominati, un Presidente e un vicepresidente che sostituisce il Presidente durante le adunanze nel caso in cui lo stesso si debba assentare obbligatoriamente.

4. Un componente della Commissione redige apposito verbale poi sottoscritto da tutti i membri presenti

5. Ai sensi dell'art. 183, comma 3, del D. Lgs. 42/2004, per i componenti della Commissione non è prevista alcuna indennità di presenza, ma viene corrisposto il solo rimborso spese sostenute.

#### **Art. 43 - Casi di decadenza e di incompatibilità**

1. Qualora un componente non possa presenziare alla seduta della Commissione per il Paesaggio dovrà comunicare la sua assenza all'Ufficio Tecnico Comunale prima della riunione indicando i motivi giustificativi dell'assenza. Sono ritenuti validi solo motivi di forza maggiore.

2. Qualora un componente risulti assente per due sedute consecutive senza comunicare la sua assenza all'Ufficio Tecnico Comunale o per ingiustificato motivo, il Presidente, sentita la Commissione, ne proporrà al Sindaco la decadenza. Il Sindaco provvederà a pronunciare la decadenza ed alla relativa surroga.

3. Qualora un componente risulti assente per quattro sedute consecutive, ancorché in maniera giustificata, il Presidente, sentita la Commissione, ne proporrà al Sindaco la decadenza. Il Sindaco provvederà a pronunciare la decadenza ed alla relativa surroga.

4. I membri nominati in sostituzione durano in carica fino alla scadenza dell'incarico collegiale della intera Commissione, secondo i termini stabiliti dal terzo comma del precedente art. 42.

5. Salvo che nel caso ed alle condizioni di cui al 4° comma del successivo art.45, il membro della Commissione per il Paesaggio deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o che lo concerne direttamente in quanto proprietario dell'area o dell'immobile, di aree o immobili confinanti con quelli oggetto del progetto esaminato, di aree o immobili appartenenti a parenti (fino al quarto grado) o ad affini (fino al secondo grado); oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere.
6. L'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, il membro rifiuti di allontanarsi dalla seduta, la Commissione per il Paesaggio deve pronunciare la riconsiliazione facendola risultare dal verbale. Il Presidente sospende la seduta ed il membro riconsiliato decade dalla carica.
7. Analoga sanzione colpisce il membro che partecipi senza avvertire dell'esistenza di cause di allontanamento che lo riguardino. In tal caso le deliberazioni devono essere annullate dal Presidente, appena conosciuto l'impedimento; ove sussistano elementi di reato il Presidente deve farne rapporto agli Organi competenti perché accertino eventuali responsabilità penali.

## **Capo II – Attribuzioni**

### **Art. 44 - Compiti della commissione per il paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio é organo tecnico-consultivo al fine dell'esercizio delle funzioni amministrative sub-delegate in materia paesaggistica e ambientale, nonché in quelle previste nella Parte IV delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale per gli ambiti non soggetti a vincolo.
2. Essa esprime i pareri richiesti per l'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia di Beni Paesaggistici ed Ambientali, ai sensi delle leggi regionali vigenti in materia, per l'attuazione della D.Lgs. 22.1.2004, n.42, e delle direttive impartite dalla Autorità sub-delegante in esecuzione delle leggi, nonché delle norme degli strumenti di pianificazione della tutela paesaggistica, come vigenti.
3. Inoltre, ai fini dell'adozione dei provvedimenti repressivi di cui al Capo II del Titolo IV del DPR 6.6.2001, n.380, la predetta Commissione esprime parere sull'esistenza di contrasto con rilevanti interessi ambientali, ove necessario.
4. Nell'ambito dei procedimenti amministrativi in materia di edilizia ed urbanistica non è più necessario il parere di alcun organo consultivo.
5. Le valutazioni in materia edilizia ed urbanistica propedeutiche alla emanazione dei provvedimenti sono effettuate dal Responsabile del procedimento nell'ambito della attività istruttoria.

6. Resta salvo il procedimento del rilascio della autorizzazione paesaggistica anche in caso di opere soggette a denuncia di inizio di attività o a segnalazione certificata di inizio di attività, quando esse comportino modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici, come prescritto dalla legge, e come in maniera esemplificativa ma non esaustiva specificato nella allegata tabella illustrativa. Il titolo abilitativo in materia paesaggistica, unitamente ad altri atti di assenso comunque previsti dalla legge, può essere conseguito nell'ambito di una conferenza dei servizi come previsto dal precedente art.27.

#### **Art. 45 - Funzionamento della commissione per il paesaggio**

1. La Commissione per il Paesaggio si riunisce, su convocazione del Presidente, ogni volta che il Responsabile del relativo servizio lo ritenga necessario. L'avviso di convocazione deve contenere la data il giorno l'ora e il luogo ove si intende svolgere la Commissione, l'ordine del giorno delle questioni e delle pratiche da trattare, nel rispetto dell'ordine temporale di presentazione o di integrazione.
2. Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà dei membri elettivi oltre il Presidente. Esse non sono pubbliche.
3. Sul sito istituzionale del Comune viene data pubblicità relativa al calendario delle riunioni della Commissione.
4. I pareri sono resi a maggioranza di voti; in caso di parità di voti vale quello del Presidente.
5. La Commissione per il Paesaggio può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti di opere in esame affinché illustrino i progetti presentati: questi non potranno comunque assistere alla votazione. I progettisti possono richiedere un parere preventivo sulle pratiche da presentare.
6. Delle decisioni della Commissione per il Paesaggio viene redatto verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario della Commissione. I verbali delle adunanze saranno firmati dal Segretario e dai componenti della Commissione presenti all'adunanza.

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

#### **Capo I – Ambiente urbano**

#### **Art. 46 - Strade private, marciapiedi, passi carrabili**

1. È ammessa la realizzazione di strade private nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico. La progettazione ed esecuzione è soggetta al controllo della Autorità Comunale anche per quanto riguarda i materiali usati al fine di assicurarne la

corrispondenza alle esigenze di fruibilità della popolazione. In particolare i proprietari delle strade private, sia singoli che in condominio, devono provvedere alla costruzione, pavimentazione e pulizia, apposizione e manutenzione della segnaletica, apposizione e manutenzione di idonea illuminazione, manutenzione in condizioni di efficienza del manto stradale, alla realizzazione e manutenzione delle canalizzazioni delle acque meteoriche fino alla loro immissione nei collettori comunali.

2. Le strade private di nuova costruzione dovranno, salvo eccezioni motivate, avere le seguenti misure minime di larghezza:

- a) se a servizio di più residenze: larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50; se a fondo cieco, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- b) se a servizio di una sola unità abitativa: larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
- c) se a servizio di insediamenti produttivi e commerciali: larghezza minima di m.4,00, nel caso di unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia, e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00; se a fondo cieco, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

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

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

5. Essi devono essere progettati e realizzati in maniera tale da assicurare le condizioni di massima visibilità e sicurezza nel momento della immissione nel traffico stradale. Inoltre quando siano chiusi da cancello o porta, la struttura di chiusura deve distare dalla strada almeno ml.5,00 oltre la larghezza del marciapiedi, salvo quanto previsto dal comma 4 dell'art.46 del D.P.R. 16.12.1992, n.495, e successive modificazioni in relazione alla possibilità di installazione di sistemi automatici di apertura dei cancelli. Il passo carrabile deve avere una larghezza non inferiore a ml.4,50 e non superiore a ml.6,50, salvo casi di necessità che facciano emergere l'indispensabilità di misure superiori.

6. L'accesso dalle strade ai garage interrati deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli d'idoneo tracciato e pendenza, con scanalature per il

deflusso delle acque. I cancelli e le porte di accesso devono essere automatizzati se danno sulla pubblica strada.

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

8. Per quanto qui non disposto si applicano le norme del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento e del regolamento locale d'igiene.

#### **Art. 47 - Recinzioni e manutenzione delle aree private scoperte**

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

2. Dette aree, qualora siano visibili da spazi pubblici, dovranno essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico. Salvo quanto previsto dal precedente art.12 e dal presente articolo, è vietato utilizzare le aree circostanti i fabbricati quali depositi di materiali di qualsiasi tipo, in maniera da arrecare pregiudizio al decoro ed all'estetica dei luoghi. È ammesso unicamente l'ordinato accatastamento, addossato al muro perimetrale dei fabbricati, sul lato non prospiciente con spazi pubblici, dei pezzi di legno da utilizzare per il riscaldamento, con esclusione esplicita di deposito di pile di tronchi od elementi similari di grosse dimensioni.

3. I locali accessori realizzabili nelle aree di pertinenza dei fabbricati non possono essere installati sul lato prospiciente strade o spazi pubblici. Nel rispetto dei limiti dimensionali stabiliti dall'art.52 delle NTA del vigente PGT, potranno essere realizzati piccoli corpi a ridosso di pareti perimetrali degli edifici o anche discosti da esse, ma nell'area di pertinenza degli stessi edifici, con la finalità di allocazione di legnaie o arredi da giardino. Gli elementi strutturali di tali corpi devono essere coerenti con quelli dell'edificio principale cui accedono. I materiali devono essere in muratura o in pietra, o in legno, con coperture non piane, in legno, piode, o tegole, con possibilità di utilizzare anche lamiera preverniciata con colorazione testa di moro. Tali strutture non concorrono alla determinazione delle superfici e dei volumi computabili ai fini della determinazione



della edificabilità e del contributo di costruzione, né possono essere trasformati per altre utilizzazioni, dovendo essere eliminate ove venga meno la finalità per la quale sono state realizzate.

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

5. La superficie di pertinenza d'ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile, al fine di garantire un adeguato drenaggio, nel rispetto dei limiti minimi appositamente fissati dalle norme del PGT. Nel caso di realizzazione di spazi scoperti di parcheggi, onde garantire il drenaggio, la pavimentazione dovrà essere eseguita mediante l'uso di pavimentazione drenante nel rispetto delle disposizioni del Regolamento di igiene.

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

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

8. Le recinzioni, i serramenti ed i portoni, i balconi, devono essere progettati e realizzati preferibilmente in legno o in metallo. I comignoli dei tetti dovranno essere rifiniti utilizzando materiali lapidei, o in laterizio, o lamiera in rame o intonaci al rustico. Le canne fumarie dovranno essere preferibilmente realizzate all'interno del sedime dell'edificio, o in aderenza alla parete perimetrale. Sugli edifici esistenti, ove necessario per rispetto di normative vigenti, è consentita l'applicazione di canne fumarie in facciata, purché armonizzate con l'estetica del fabbricato. Di norma vanno utilizzate canne rivestite in rame o in muratura, rifinite come la facciata. Eventuali altre caratteristiche dovranno essere concordate con il Responsabile dello Sportello Unico. Gli abbaini e i lucernari sono ammessi soltanto per motivi di rispetto del rapporto aeroilluminante, oltre che per accesso al tetto per interventi di manutenzione e pulizia nonché per interventi di recupero dei sottotetti.

9. Le coperture dei tetti devono, essere di colore grigio o testa di moro e in tegole di materiale tipico locale, o assimilabile, e nel caso di nuova costruzione non possono essere utilizzati il tipo canadese e i coppi, nonché omogeneamente a quelle dei fabbricati adiacenti. Solo in caso di giustificati e documentati motivi tecnici potrà essere autorizzato l'uso di materiali diversi.

10. Le recinzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) Nelle zone edificate ed edificabili potranno essere realizzate in struttura metallica o lignea di altezza massima di m.1,50, comprensiva di eventuale cordolo murario

di base di altezza non superiore a m.0,60; è ammessa la recinzione fino a mt. 2,10 con la parte superiore a mt. 1,50 totalmente trasparente.

b) Nelle zone agricole e in quelle non edificabili dello strumento urbanistico non sono ammesse recinzioni salvo elementi vegetali.

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

12. Tutte le recinzioni non conformi dovranno essere rimosse.

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

### **Art. 48- Decoro degli edifici e manutenzione dei prospetti**

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

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

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

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

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

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

7. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie. Con

provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.

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

#### **Art. 49 - Campionature**

1. È facoltà dello Sportello Unico o della Commissione per il Paesaggio di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

2. In ogni caso le tinteggiature di facciata dovranno essere di tonalità chiare, nella gamma dei bianchi, dei grigi o delle terre.

#### **Art. 50 - Aggetti, sporgenze e infissi**

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

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

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

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

4. Quando non nuocciano al pubblico transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Responsabile dello Sportello Unico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende di protezione solare aggettanti su spazi pubblici.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m.2,10, misurata nel punto di minore altezza a completa estensione, e devono essere arretrati dal filo del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto dell'altezza di m.2,10 dal suolo.

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

6. È ammessa la installazione di pannelli solari, o di altri sistemi di risparmio energetico, sul tetto degli edifici. Eventuali attrezzature tecnologiche di supporto (macchine, serbatoi, ecc.) devono essere collocate all'interno degli edifici, nei sottotetti, ecc., in maniera da non essere in alcun modo percepibili dall'esterno e da non incidere sui prospetti degli edifici. La condizione di non percepibilità si può conseguire anche nel caso in cui la installazione avvenga dietro un parapetto che ne impedisca la percezione dalle strade pubbliche.

7. Restano salve le disposizioni del Codice della Strada applicabili ai casi del presente articolo.

#### **Art. 51 - Decoro e arredo urbano**

1. La installazione di serrande, di applicazioni di carattere commerciale reclamistico, di indicazioni turistiche e stradali, di attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, di apparecchi di illuminazione stradale etc., deve essere prevista e realizzata in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo; ed è soggetta a denuncia di inizio di attività.

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

3. L'esecuzione delle opere può essere inibita quando si tratti di edifici di interesse storico-artistico-ambientale e lo sarà per gli immobili vincolati paesisticamente.

4. Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi od infissi pubblicitari deve esserne autorizzato dal Responsabile dello Sportello Unico presentando il disegno od il testo. L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, bacheche, vetrine di

botteghe, cartelloni ed emblemi indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni, industrie ed attività artigianali è subordinata in tutto il territorio comunale a denuncia di inizio di attività, ai sensi del vigente Regolamento per l'apposizione delle insegne.

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

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

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

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

9. Ove non ottemperino, il Responsabile dello Sportello Unico potrà ordinare la rimozione d'ufficio con spese in danno.

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

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

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

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

14. Per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dello Sportello Unico ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata. Tale soluzione é obbligatoria per gli edifici con più di quattro alloggi. Qualora vi sia un tetto a falde, l'antenna va collocata sulla falda interna. È vietata la installazione di antenne televisive di qualsiasi genere in posti diversi dal tetto.

15. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di

carattere ornamentale o che abbia forma o interesse di carattere storico o ambientale anche di tipo antropico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e di altre Autorità eventualmente competenti.

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

### **Capo III – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

#### ***Sezione I – Caratteristiche dei locali***

##### **Art. 52 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi**

1. Gli alloggi di nuova costruzione in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq.25 per la prima persona e di mq.10 per ogni successiva persona.
2. I monocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale minima di mq.28 se dotato di un solo posto-letto e di mq.38 se dotati di due posti-letto, in applicazione di quanto disposto dal D.M.5.7.1975.
3. Gli alloggi debbono essere costituiti da una cucina o spazio cottura, un locale soggiorno pranzo, un numero adeguati di camere da letto in relazione al numero di utenti, una stanza da bagno.
4. Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

##### **Art. 53 - Caratteristiche dei locali di abitazione di nuova costruzione**

1. In conformità al D.M. 5.7.1975 e fatte salve le norme di cui all'art.43 della Legge 5.8.1978, n.457, nonché della disciplina regionale negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere tipologia, dotazione di spazi e requisiti minimi dimensionali conformi a quanto disposto dagli articoli dal 3.5.2 al 3.5.8 del Regolamento Locale d'Igiene.
2. Sono ammessi locali di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Quando vi sia un angolo cottura all'interno di altro ambiente deve essere installato un idoneo sistema di estrazione delle esalazioni, atto ad impedirne la diffusione nell'abitazione.

3. Per l'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione si rinvia a quanto stabilito nel capitolo 5 del Titolo III del Regolamento locale di Igiene.
4. I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano interrato o seminterrato, devono essere dotati di vespaio aerato, di cui alla norma stabilita nel capitolo 4 del Regolamento locale di Igiene. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml. 2.40.
5. I piani terreni adibiti ad officine meccaniche, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico debbono avere altezza utile interna non inferiore a ml. 2,70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. Al fine del conseguimento di più adeguate condizioni di agibilità per locali del genere già esistenti ed aventi altezza utile inferiore al predetto limite, è consentito l'abbassamento del calpestio sotto il livello di campagna, in maniera tale da non introdurre alcuna alterazione dell'aspetto esteriore dei luoghi e dell'edificio, fino al conseguimento della altezza minima di ml.2,70, in deroga a limiti planovolumetrici.
6. I piani terreni adibiti a box-garage o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile interna minima di ml. 2,10.
7. Per i piani risultanti, a sistemazione esterna ultimata, totalmente o parzialmente sotto il piano di campagna, sono consentiti gli usi previsti dal Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene e da norme specifiche.
8. Sono ammessi impalcati a mezza altezza negli ambienti abitativi all'interno di locali nel rispetto dei limiti di superficie e di altezza stabiliti dal capitolo 6 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.
9. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è possibile mantenere l'altezza utile interna preesistente, anche se inferiore ai valori minimi indicati nel presente articolo, salvo differenti indicazioni negli strumenti urbanistici generale e/o esecutivi.

#### **Art. 54 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio**

1. Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, e gabinetti ed i ripostigli.
2. Per i valori minimi di superficie, volumi, altezza, dotazione minima dei bagni e dei servizi igienici, si fa riferimento al Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.
3. Nei laboratori, stabilimenti, locali pubblici, ecc. dovranno essere installati bagni separati per uomini e donne, nonché bagni speciali per i soggetti non altrimenti abili,

nella misura e nella dimensione stabilita dalle norme vigenti per ciascuna tipologia di edificio.

#### **Art. 55 - Accessibilità degli edifici e scale**

1. La larghezza delle porte d'accesso alle singole unità immobiliari non deve essere inferiore a ml 0,80.
2. Nel caso di edifici muniti di ascensore, quest'ultimo deve avere le seguenti caratteristiche:
  - cabina con dimensione interna minima di ml 0,90 per 1,30 posta con l'apertura sul lato più corto;
  - porta a battenti a scorrimento laterale, avente larghezza minima di ml 0,80;
  - meccanismo di autolivellamento;
  - inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.
3. I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori debbono avere una profondità non inferiore a ml. 1,20.
4. Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a ml 1,20 per le scale che servono più di una unità abitativa, salvo che norme speciali richiedono dimensioni maggiori.
5. L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno. Quando servono edifici con non più di due piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.
6. Dalle scale non possono prendere aria e luce i locali di abitazione, le cucine, i gabinetti ed i bagni.

#### **Art. 56 - Accesso dei soggetti non altrimenti abili alle costruzioni**

1. Negli spazi, negli edifici e nei servizi ed attrezzature che vi sono obbligati ai sensi dell'art.1 del DPR 24.7.1996, n.503, per consentire l'accesso dei minorati fisici ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni, nonché agli alloggi, vanno realizzate rampe di accesso, scale, ascensori, accessi agli alloggi, nel rispetto delle prescrizioni recate dalla disciplina statale e regionale.

#### **Art. 57 - Aerazione ed illuminazione dei locali**

1. Tutti i locali degli alloggi debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso, che consentono di fruire d'illuminazione naturale diretta. Tale obbligo



non sussiste, anche a norma del DM 5.7.1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

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

3. Per ciascun locale di abitazione, la superficie netta d'illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento) non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, salvo quanto stabilito dal punto 3.4.11 del capitolo 4 del Titolo III del Regolamento Locale di Igiene. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche paesaggistiche del manufatto e quando non sia previsto un mutamento della destinazione d'uso. In tal caso resta fermo il limite minimo di 1/14 della superficie di pavimento.

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

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

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

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

#### **Art. 58 - Edifici rurali**

1. Sono considerati fabbricati rurali quelli che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo professionale (ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. 29.3.2004, n.99) e del personale che lo coadiuva o gli è assimilato ai sensi di legge così come descritto al Censimento nazionale dell'Agricoltura 1982; quelli destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli (sempre che non abbiano i caratteri di edifici industriali, quando non abbiano alcuna relazione con la conduzione del fondo).

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

3. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario, drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera. Il Responsabile dello Sportello Unico può comunque imporre accorgimenti atti ad eliminare ogni causa d'umidità nel provvedimento di permesso di costruire.
4. I cortili, le aie, gli orti e tutti gli spazi adiacenti agli edifici rurali devono essere provvisti di un idoneo sistema di scolo per evitare impaludamenti e l'inquinamento di pozzi e cisterne. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito a regola d'arte un marciapiede largo almeno 0,60 ml.
5. Sono obbligatori canali di gronda e tubi pluviali, non in materiale plastico o in fibrocemento.
6. Per quanto riguarda i locali di abitazione ed i loro requisiti minimi, relativi alle dimensioni, all'altezza utile, alle condizioni di aerazione e di illuminazione valgono le medesime disposizioni di cui al precedente art.53, nonché quelle di cui al Titolo III del Regolamento Locale di Igiene.
7. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.
8. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza inferiore a ml. 3,00, siano posti ad una distanza non inferiore a ml. 15 dalla pubblica via.
9. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.
10. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non inferiore a ml. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate. Finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio per impedire l'entrata di mosche ed insetti. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cementi e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.
11. Le stalle di nuova costruzione devono avere una cubatura di mc.12 per ogni capo di bestiame grosso e di mc.6 per capo di bestiame minuto, nonché buona illuminazione ed abbondante ventilazione con riscontro d'aria. Devono avere prese d'acqua con bocchette per il lavaggio.
12. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame devono essere ogni giorno allontanati e portati in appositi letamai realizzati secondo le norme vigenti.

13. Non sono ammessi letamai all'interno del centro abitato.

14. Essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, sorgenti, serbatoi di acqua potabile e debbono distare almeno ml 200 da questi, salvo diversa disciplina dettata ai sensi dell'art.94 del D.Lgs.3.4.2006, n.152, mentre devono distare almeno 50 ml. da acquedotti, dalle abitazioni, dalle pubbliche vie.

#### **Art. 59 - Cortili e cavedi**

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

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

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

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

5. Qualora uno spazio privato (quale intercapedine, distacco tra fabbricati, ecc.) non sia destinato ad illuminare alcun locale ad uso abitativo oppure quando sia destinato esclusivamente ad illuminare gabinetti, locali cottura, vani di disimpegno, corridoi, scale, ecc., esso potrà avere una superficie minore di quella di cui al secondo comma del presente articolo, purché il lato minore non sia inferiore a ml.3,00 per costruzioni alte fino a ml.7,50, a ml.4,50 per costruzioni alte fino a ml.12,00, a ml.6,00 per costruzioni alte oltre i ml.12,00.

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

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

#### **Art. 60 – Efficienza energetica nell'edilizia**

1. Nel caso di interventi di nuova edificazione, interventi di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o ristrutturazione e di ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20 % di quello esistente, e negli altri casi previsti dal punto 4 delle Direttive approvate con D.G.R. 22.12.2008, n.8/8745, e ss.mm.ii, è prescritto l'adempimento di quanto disposto dalle stesse Direttive in materia di efficienza energetica nell'edilizia, con il

conseguimento del livello minimo di classe energetica B, nonché nel rispetto dei parametri indicati nell'allegato 3 del D.Lgs.3.3.2011, n.28.

2. Per gli edifici nuovi, quando non sussistano impedimenti documentabili, l'asse longitudinale principale, coincidente con la linea di colmo della copertura, deve essere posizionato lungo la direzione Est-Ovest con una tolleranza massima di 45°. Le distanze dagli edifici contigui, all'interno del lotto, devono garantire il minimo ombreggiamento possibile delle facciate nelle peggiori condizioni stagionali, coincidenti con il solstizio d'inverno.

3. Inoltre, nel caso di edifici pubblici o privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, destinati anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti solari termici o da risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia in coerenza con l'art.10 della L.R.24/06 o dalle biomasse, ove esistenti. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

4. I due limiti indicati ai commi precedenti non cumulano fra loro, ma possono essere garantiti unitariamente, oltre che alle altre condizioni previste nella citata delibera di giunta regionale.

5. A tal fine dovranno essere realizzate coperture tecnologicamente predisposte alla captazione di energia solare, le quali, con soluzioni organicamente inserite nel progetto architettonico, prevedano l'allocazione dei collettori solari e/o dei moduli fotovoltaici.

6. È ammessa la installazione di pannelli solari, o di altri sistemi di risparmio energetico, sul tetto degli edifici.

7. Attesa la generale utilizzazione di coperture inclinate nel contesto locale, gli impianti devono essere posizionati in adiacenza della falda (modalità retrofit), o incorporati ad essa (modalità strutturale). In ogni caso i serbatoi di accumulo e le altre attrezzature tecnologiche dovranno essere posizionati all'interno dell'edificio, nei sottotetti o in apposito volume tecnico, escluso dal calcolo della SLP e del volume, che con i pannelli stessi e l'insieme dei volumi tecnici formi una soluzione ordinata e morfologicamente coerente con la configurazione architettonica dell'edificio, in maniera da non essere in alcun modo percepibili dall'esterno e da non incidere sui prospetti degli edifici.

8. L'osservanza prestazionale delle soluzioni adottate in ordine alla copertura del fabbisogno energetico è garantita in sede di presentazione della DIA e della richiesta di permesso di costruire, nell'ambito delle documentazioni prescritte in ottemperanza alle Direttive approvate con D.G.R. 22.12.2008, n.8/8745, e ss.mm.ii, e certificata, a

conclusione dei lavori, con l'attestato di certificazione energetica compilato e sottoscritto da Soggetto Certificatore competente, in sede di richiesta del certificato di agibilità.

9. In applicazione di quanto disposto dall'art.44, comma 18, della L.R.11.3.2005, n.12, il Comune persegue l'obiettivo di incentivare, anche finanziariamente, le iniziative finalizzate alla realizzazione di edilizia bioclimatica e con risparmio energetico concedendo incentivazioni nella forma di incremento della SLP realizzabile rispetto a quella stabilita dalle disposizioni urbanistiche vigenti e riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. I criteri, le condizioni, le modalità ed i limiti delle incentivazioni sono determinate secondo i parametri di cui all'Allegato 2 del presente Regolamento.

#### **Art. 61 - Classificazione delle acque**

1. In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque meteoriche: comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- b) acque reflue domestiche : comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche, e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiute da imprese artigiane o commerciali;
- c) acque reflue industriali: comprendono qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
- d) acque di prima pioggia e di lavaggio.

#### **Art. 62 - Modalità di scarico delle acque**

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

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

3. I cortili e le aree non edificate dovranno essere sistemate in modo tale da non riversare le acque piovane che vi cadono contro edifici adiacenti o su suolo pubblico o dentro aree di altri proprietari.
4. Per il deflusso delle acque reflue, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma da quella delle acque meteoriche, capace di resistere alle basse temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti in detta rete debbono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.
5. Non è consentita la costruzione di pozzi neri e impianti di depurazione con recapito finale in pozzo disperdente, salvo quanto previsto per le acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati in applicazione della disposizione dettata dall'art.100, comma 3, del D.Lgs. 03.04.2006, n.152, nonché alle condizioni e con le modalità dettate, dall'art.8 del Regolamento Regionale 24.3.2006, n.3.
6. Le acque reflue provenienti da apparecchi idrosanitari (lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet) e di uso domestico devono essere convogliate, con idonee tubazioni impermeabili capaci di resistere alle basse temperature, nella rete fognaria comunale.
7. I tubi principali di scarico all'uscita dell'edificio devono essere muniti di bocca di ispezione con sifone intercettatore e un chiusino di ispezione dovrà essere predisposto anche ogni qualvolta le condutture suborizzontali cambiano direzione.
8. Nei locali interrati e seminterrati si devono tenere preferibilmente le tubazioni al di sopra del livello del pavimento, oppure in incassature facilmente ispezionabili.
9. Nella richiesta di permesso di costruire, o nella denuncia di inizio di attività, nonché di autorizzazione alla lottizzazione delle aree a scopo edilizio (ove ammissibile), debbono essere previsti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa d'insufficiente sezione oppure per difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati solo previo parere del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale, o dell'ARPA secondo le rispettive competenze, purché conformi alla normativa vigente.
10. Non sono ammessi i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti "in loco".
11. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.
12. Per le acque ritenute inquinanti dalle vigenti normative in materia di inquinamenti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

13. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Responsabile dello Sportello Unico, nel rispetto delle modalità e condizioni stabilite dall'Ente gestore del relativo servizio.

14. Per gli impianti e le attrezzature per le quali è previsto l'obbligo del rispetto delle disposizioni in materia di acque di prima pioggia e di lavaggio, come indicati dall'art.3 del del Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n.4, devono essere predisposti gli accorgimenti e gli adempimenti previsti dal medesimo regolamento.

#### **Art. 63 - Rifornamento idrico**

1. Le unità immobiliari comprendenti i locali ove la permanenza delle persone é prolungata e non saltuaria, devono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da altra fonte dichiarata potabile.

2. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione dell'Azienda Sanitaria Locale.

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

#### **Art. 64 - Impianti per le lavorazioni insalubri**

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

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

3. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe secondo la legislazione vigente, possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione che siano adottate tutte le speciali cautele riconosciute idonee dal Servizio d'Igiene e Sanità

Pubblica dell’Azienda Sanitaria Locale per evitare pericoli per l’incolumità e la salute pubblica.

#### **Art. 65 - Salubrità del terreno**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito d’immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee e superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l’umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti.

### ***Sezione III – Sicurezza degli edifici***

#### **Art. 66 - Norme generali di sicurezza**

1. Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.
2. Si applicano i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale fissate dai DD.MM. 20.11.1987 e 16.1.1996, nonché dal D.M. 22.1.2008, n.37, nonché dall’art. 83 e seguenti del DPR 380/01 e successive modificazioni, oltre che dalla normativa tecnica vigente per l’edilizia in zona sismica.
3. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti, secondo le disposizioni che interessano le singole tipologie, in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del DPR 27.4.1955, n. 547 e del successivo DPR 26.5.1959, n. 689, e del DPR 13.5.1998, n.218, nonché dal D.Lgs.17.8.1999, n.334 e dal D.Lgs. 8.3.2006, n.139, in materia di sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico.
4. Al fine della salvaguardia della salubrità e della sicurezza degli ambienti di vita e della popolazione dall’effetto del Radon indoor, si raccomanda la applicazione, nella progettazione di nuove costruzioni nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia, per edifici destinati alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.), di sistemi finalizzati alla eliminazione o mitigazione a livelli



di sicurezza l'esposizione delle persone al Radon. La verifica della efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima della occupazione dei locali.

5. Per il conseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma 4, sono suggeriti alcuni accorgimenti ritenuti efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro:

- Ventilazione naturale tramite vespaio aerato;
- Ventilazione meccanica controllata;
- Depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- Drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- Sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scariche e canalizzazioni.

6. Ai medesimi fini di cui al precedente comma 4, si segnala che la presenza di collegamento (scale) in uno stesso edificio fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas Radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Pertanto, si suggerisce che l'accesso del piano seminterrato sia chiuso con porte di materiale idoneo a costituire una barriera ostativa al passaggio del gas Radon. Inoltre, nei locali di abitazione, e, particolarmente, negli ambienti della zona notte, si suggerisce di evitare l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali tufi, graniti, sieniti, basalti, pozzolane, cementi contenenti polverio o scorie di altoforno. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere verificata mediante misurazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima della occupazione dei fabbricati.

#### **Art. 67 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

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

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

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

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

5. Nella progettazione e realizzazione dei nuovi fabbricati devono essere applicate le vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici, secondo le caratteristiche dei diversi impianti tecnologici. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'impianto di riscaldamento in un edificio che ne sia sprovvisto, vanno adottati accorgimenti atti a garantire un adeguato isolamento delle coperture, dei serramenti nonché dello stesso impianto termico.

#### **Art. 68 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

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

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

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

### **Capo IV – Realizzazione degli interventi**

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

#### **Art. 69 - Autorizzazioni speciali**

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

2. Per gli interventi da eseguire su immobili assoggettati a vincolo storico, artistico, monumentale, è necessaria la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Storici, Artistici e Monumentali.
3. Quando si tratti di interventi da eseguirsi nell'ambito di aree soggette a vincoli di Siti di Interesse Comunitario (SIC) o di Zone di Protezione Speciale (ZPS), per i quali sia prescritta la valutazione di incidenza ambientale, il relativo procedimento deve precedere quello del rilascio degli altri titoli disciplinati dal presente Regolamento.
4. Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco:
  - a) i progetti di nuovi impianti e costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui al D.Lgs.9.4.2008, n.81, ed a quella di cui al DPR 1.8.2011, n.151;
  - b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonché la modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate le attività pericolose in riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs.17.8.1999, n.334, come modificato dal D.Lgs.21.9.2005, n.238;
  - c) i progetti di edifici civili aventi altezza in gronda superiore ai 24 mt., o anche inferiori se destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche, etc.) o comunque frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);
  - d) i progetti di edifici civili aventi altezza di gronda inferiore a 24 mt. ed unità immobiliari al di sopra del secondo piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei Vigili del Fuoco.
5. I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti, di cui al comma precedente, debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate in applicazione del D.Lgs.17.8.1999, n.334, come modificato dal D.Lgs.21.9.2005, n.238.
6. Vanno inoltre assolti gli obblighi stabiliti dal Capo V del Titolo II del DPR 6.6.2001, n.380, per il contenimento dei consumi energetici per usi termini negli edifici, anche con riferimento alle prescrizioni stabilite in attuazione del D.Lgs.19.8.2005, n.192. Per tale fine si richiama quanto disposto dal precedente art.60.
7. Laddove sia prescritto in attuazione della legislazione vigente, è necessaria la preventiva autorizzazione della Autorità di Bacino.
8. L'efficacia del titolo abilitativo è, altresì, subordinata alla presentazione allo Sportello Unico del documento unico di regolarità contributiva, come prescritto dall'art.86, comma 10, del D.Lgs.276/2003.
9. Nei casi previsti dal presente articolo il tempo necessario per il solo deposito degli atti, quando questo solo adempimento sia richiesto, non sospende i termini di decorrenza

della validità del provvedimento di permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività.

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

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

12. Ove non sia stato già fatto in occasione della presentazione della DIA o della istanza di permesso di costruire, contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori deve essere presentata una relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti, contenente i calcoli e le verifiche previste dalla disciplina vigente.

13. Le disposizioni dei precedenti commi trovano applicazione nei casi nei quali i relativi titoli non siano stati conseguiti nell'ambito del procedimento di rilascio del titolo abilitativo in materia edilizia.

#### **Art. 70 - Inizio, esecuzione e termine dei lavori**

1. Prima di iniziare i lavori assentiti, il titolare dovrà:
  - a) depositare in cantiere il provvedimento di permesso di costruire, oppure copia della denuncia di inizio di attività o della segnalazione certificata di inizio di attività, con i relativi allegati per esibirlo ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
  - b) ottenere i punti fissi di allineamento e di quota;
  - c) depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei Lavori, del collaudatore (ove sia richiesto) e del costruttore con cui essi accettano l'incarico loro affidato, nel caso in cui non abbiano firmato la domanda originaria;
  - d) comunicare allo Sportello Unico, per iscritto, la data d'inizio dei lavori.
2. È fatto obbligo comunicare allo Sportello Unico, per iscritto, l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere il certificato di agibilità.
3. Nel caso di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il titolare dovrà darne avviso, entro le successive 48 ore, allo Sportello Unico che disporrà i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del titolare del titolo abilitativo.

4. È riconosciuta al Responsabile dello Sportello Unico la facoltà di limitare o interdire la esecuzione di qualsiasi lavoro, anche in zone delimitate del territorio comunale, in corrispondenza di particolari periodi dell'anno (festività, ferragosto, ecc.), allo scopo di evitare disagi alla cittadinanza. Tale facoltà deve essere esercitata mediante adozione di apposita e motivata ordinanza, notificata anche mediante affissione pubblica.
5. Il periodo della interruzione di cui al comma precedente non viene computato ai fini della decorrenza dei termini di cui al precedente art.32.
6. Le opere assentite devono essere eseguite nella loro integrità e conformità al progetto approvato, comprensive delle rifiniture esterne dell'edificio e delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali.
7. Il Responsabile dello Sportello Unico ha facoltà, sentita la Commissione per il Paesaggio, di disporre la esecuzione delle opere di rifinitura esterna con spese in danno, onde garantire il decoro e l'estetica cittadina.

#### **Art. 71 - Verifica del perimetro e richiesta dei punti fissi**

1. Prima dell'inizio dei lavori deve essere richiesto il sopralluogo del tecnico comunale per la fissazione degli allineamenti e dei punti fissi con i capisaldi altimetrici necessari per le nuove costruzioni. Il sopralluogo deve essere effettuato entro 15 giorni dalla richiesta e del suo esito deve essere redatto apposito verbale, in duplice copia, sottoscritto anche dalla parte privata per presa d'atto.
2. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica – laddove esistente – nel punto stabilito per l'allaccio.
3. Per la consegna dei punti fissi il titolare della concessione, o chi per esso, deve fornire il personale e gli attrezzi necessari e provvedere a tutte quelle operazioni che all'uopo gli verranno indicate dagli incaricati del Comune ed accollarsi le spese conseguenti.
4. Se risultassero in luogo difformità tra le misure dichiarate in progetto e quelle effettivamente rilevate sul terreno, il titolo abilitativo sarà subito annullato dal Responsabile dello Sportello Unico.

#### **Art. 72 - Dichiarazione di agibilità**

1. Nessun edificio nuovo, ricostruito o sopraelevato, totalmente o parzialmente, ristrutturato, sottoposto ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza il certificato di agibilità previsto dall'art.24 del DPR 6.6.2001, n.380, salvo che il Permesso di Costruire rilasciato

per gli interventi edilizi non escluda espressamente l'esigenza del nuovo certificato. La presente disposizione si applica anche in presenza di interventi di recupero sugli edifici esistenti che influiscano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti.

2. Il certificato di agibilità deve essere richiesto per iscritto e su carta legale dal proprietario o dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività o della segnalazione certificata di inizio di attività, o eventuale suo avente causa, il quale denuncia l'ultimazione dei lavori.

3. Alla domanda, diretta allo Sportello Unico, debbono essere allegati i seguenti documenti:

- a) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali e della ASL;
- b) certificati di collaudo così come prescritti dagli artt.62 e 87 del DPR 6.6.2001, n.380, a seconda dei singoli edifici, ove dovuti;
- c) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove richiesto, ai sensi della legislazione vigente, nonché attestato di certificazione energetica, compilato e sottoscritto da Soggetto Certificatore competente, nei casi previsti dal punto 6 delle apposite Disposizioni approvate con D.G.R. 26.6.2007, n.8/5018, e modificate con D.G.R. 31.10.2007, n.8/5773, in quelli previsti dai precedenti artt.50 e 60;
- d) dichiarazione, come prescritta dalla legislazione vigente, di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, e di avvenuta prosciugatura dei muri nonché di salubrità degli ambienti;
- e) dichiarazione presentata per la iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione della avvenuta presentazione;
- f) libretto d'uso e di manutenzione nei casi previsti dal successivo art.73.

4. Il Responsabile dello Sportello Unico fisserà il giorno e l'ora della visita entro i trenta giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al richiedente, al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività, al Direttore ed all'Assuntore dei lavori che hanno diritto ad intervenire o a farsi rappresentare.

5. Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento e nelle leggi sanitarie, il Responsabile dello Sportello Unico rilascerà il certificato di agibilità entro 30 giorni dalla data della domanda, nonché, nei casi previsti, la targa energetica.

6. Per quant'altro si applicano le disposizioni di cui agli artt.24, 25 e 26 del DPR 6.6.2001, n.380, anche in riferimento alla fattispecie della autoattestazione del conseguimento della agibilità, ai sensi e con le modalità di cui ai commi 5-bis e 5-ter dell'art.25 del medesimo DPR.

**Art. 73 – Libretto d'uso e di manutenzione**

1. A seguito della esecuzione di interventi di nuova costruzione di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, nonché di sopraelevazione ed ampliamento di edifici esistenti, è obbligatoria la predisposizione del libretto d'uso e di manutenzione.
2. Il libretto d'uso e di manutenzione deve essere redatto dal Direttore dei Lavori e deve essere presentato, in copia autentica, unitamente alla presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori e della istanza di per il rilascio del certificato di agibilità, del quale costituisce condizione per il rilascio.
3. Il libretto d'uso e di manutenzione contiene l'insieme delle informazioni tecniche sulle caratteristiche del fabbricato, per quanto riguarda gli aspetti tecnico-costruttivi, impiantistici e di idoneità tecnica agli usi cui sono destinati. Nei casi in cui esso è prescritto contiene anche le informazioni sulle altre caratteristiche dell'edificio, di cui alle lettere b) e c) del comma 3 del precedente art.72.
4. Il libretto d'uso e di manutenzione deve essere aggiornato in occasione di ogni successivo intervento edilizio avente le caratteristiche di cui al comma 1) del presente articolo.

**Sezione II – Sicurezza dei cantieri****Art. 74 - Formazione dei cantieri**

1. L'area in cui si svolgono i lavori assentiti, specie se prospicienti spazi pubblici, deve essere recintata preferibilmente mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza, al fine di impedire la visibilità dell'area di cantiere dall'esterno. Il progetto della recinzione deve essere depositato presso lo Sportello Unico, unitamente al piano di sicurezza del cantiere.
2. Il deposito deve essere corredato da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione e delle sue caratteristiche, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento; nonché del suolo pubblico che s'intende recintare, l'altezza della recinzione (non inferiore a ml 2,10). In caso di coinvolgimento di suolo pubblico deve essere conseguita autonoma autorizzazione, con indicazione del periodo massimo di validità.
3. I serramenti d'accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

4. Lungo gli spazi pubblici o gravati d'uso pubblico, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali. Le recinzioni debbono essere munite di lanterne a vetri colorati, collocate in ogni angolo, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario di pubblica illuminazione.
5. Il Responsabile dello Sportello Unico può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.
6. Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.
7. Sul luogo dei lavori deve essere affissa, a vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:
  - a) estremi del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio di attività o della segnalazione certificata di inizio di attività o della comunicazione;
  - b) cognome e nome del proprietario committente, dell'esecutore delle opere, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile di cantiere, della data dell'avvenuto deposito, laddove d'obbligo, presso il Genio Civile del progetto e dei calcoli strutturali e dell'eventuale collaudatore delle opere.
8. Tabelle e scritte sono esenti dal pagamento di tasse per diritti comunali.

#### **Art. 75 - Rimozione delle recinzioni**

1. Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento, ripristinando nel contempo le condizioni originarie dei luoghi, con particolare attenzione agli spazi pubblici.
2. In caso d'inadempienza il Responsabile dello Sportello Unico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio con spese in danno e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 76 - Disciplina generale dei cantieri**

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



2. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura debbono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali.
3. Ove ciò non sia possibile:
  - l'impianto idrico dev'essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale;
  - l'impianto di fognatura può essere sostituito da struttura mobile secondo le norme vigenti.
4. È vietato usare acqua dei pubblici canali o divergerne o impedirne il corso senza preventiva e formale autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico o dell'Ente proprietario.
5. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza delle persone, ed i servizi igienici delle stesse debbono avere il nulla osta del Servizio d'Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale.
6. In caso di violazione delle precedenti disposizioni, il Responsabile dello Sportello Unico può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

#### **Art. 77 - Prevenzione degli infortuni**

1. Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie a garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, secondo le vigenti disposizioni. Al fine della prevenzione degli infortuni dai rischi di caduta dall'alto, in sede di nuova costruzione e/o di ristrutturazione degli edifici a qualsiasi uso con rifacimento della copertura, devono essere previsti ed installati sistemi di accesso e ancoraggio alla copertura, da utilizzare per gli interventi di future manutenzioni.
2. Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o integrità delle cose il Responsabile dello Sportello Unico ingiungerà al proprietario di prendere immediati provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
3. Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifica le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo. Nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito: in tal caso le opere necessarie per rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventivo permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività.
4. Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività.

5. Se lo stato di pericolo è rilevato dal Responsabile dello Sportello Unico, l'ingiunzione deve fondarsi su di una relazione dettagliata del Tecnico Comunale, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

#### **Art. 78 - Responsabilità dell'esecutore delle opere**

1. Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.
2. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.
3. Il Responsabile dello Sportello Unico, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

### ***Sezione III – Conduzione dei lavori***

#### **Art. 79 - Demolizioni, scavi, materiali di risulta**

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisorie diverse, ecc) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade e l'incolumità di persone e cose. È, comunque, fatto obbligo di effettuare idonee disinfezioni e derattizzazioni propedeutiche alle demolizioni.
2. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire. Le predette cautele devono essere assunte anche al fine di evitare danni alla vegetazione esistente nei terreni circostanti.
3. È vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dall'alto delle coperture. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.
4. Una volta a terra, debbono essere ammucchiati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.
5. È infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.
6. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a proprie spese.

7. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.
8. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica indicata dal Responsabile dello Sportello Unico sistemandoli in maniera tale da evitare la formazione di cavità o ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.
9. Nel caso di esecuzione di opere atte a produrre terra e rocce da scavo destinate al riutilizzo, è prescritto il preventivo parere dell'ARPA.
10. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
11. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, etc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

**Art. 80 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico**

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione del Responsabile dello Sportello Unico.
2. Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono farne domanda allo Sportello Unico corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e per quanto tempo e le opere che si vogliono eseguire.
3. Il Responsabile dello Sportello Unico, fatta salva l'applicazione delle tasse – ove dovute – e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, sempre che l'occupazione non contrasti con il decoro cittadino, con l'ambiente e non sia dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.
4. Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto, comunque, il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio pubblico occupato, riportando l'area

concessa nello stato in cui l'ha occupata ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

5. La riconsegna dell'area al Responsabile dello Sportello Unico avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.

6. L'eventuale risistemazione dell'area può essere eseguita dal Responsabile dello Sportello Unico con spese in danno.

7. Il Responsabile dello Sportello Unico, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, potrà anche consentire l'occupazione permanente del suolo pubblico per costruzioni, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro ed igiene, purché l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti, e con le esigenze della viabilità.

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

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

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

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

12. Il Responsabile dello Sportello Unico potrà, sentita la Commissione per il Paesaggio e nel rispetto delle modalità stabilite nell'apposito Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporti o con servizi di meccanizzazione di percorsi pedonali, con canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche,

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

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

#### **Art. 81 - Rinvenimenti e scoperte**

1. Chiunque compia scoperte di presunto valore paleontologico, archeologico, storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art.90 del D.Lgs. 22.1.2004, n.42. Il concessionario, il direttore e l'esecutore delle opere sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Responsabile dello Sportello Unico il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate provvedendo alla loro temporanea salvaguardia.

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

3. Gli stessi soggetti sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dello Sportello Unico ritenesse opportuno adottare in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti Autorità.

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

#### **Art. 82 - Adeguamento degli edifici esistenti**

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

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

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

4. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

### **Art. 83 - Facoltà di deroga**

1. Nei limiti e con le modalità prescritte dalla legislazione vigente, è riconosciuta la facoltà di deroga alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, del vigente Piano di Governo del Territorio per impianti ed edifici pubblici e d'interesse pubblico.

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

### **Art. 84 – Tutela dall'inquinamento acustico**

1. In materia di tutela dell'ambiente dall'inquinamento acustico troveranno applicazione i principi fondamentali stabiliti dalla L.26.10.1995, n.447.

2. In merito alla indicazione dei limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente urbano, come fissati dal d.p.c.m. dell'1.3.1991, si fa rinvio allo strumento di zonizzazione acustica vigente.

3. La zonizzazione acustica verrà aggiornata secondo le linee guida fissate dalla Giunta Regionale, alle quali si rinvia anche per quanto attiene il presente regolamento, nonché nel rispetto di quanto stabilito dal D.M.29.11.2000, per quanto applicabile del territorio di Valdidentro.

4. Per l'isolamento acustico dei singoli edifici e delle relative facciate, si suggerisce di posizionare l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e di sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali e/o artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, atri edifici, ecc.). A tal fine è consigliato l'uso di materiali naturali con elevato potere fonoassorbente, nonché una distribuzione ottimale degli ambienti interni. Al fine di ottenere un buon isolamento acustico delle partizioni interne, per evitare la propagazione del rumore, è necessario, da un lato, adottare soluzioni ad elevato potere fonoassorbente, e, dall'altro, assemblare i divisori (verticali ed orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

5. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione, devono essere adottati sistemi d'isolamento acustico. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;

- rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- rumori provenienti da laboratori e da attività produttive.

6. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

7. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 50 decibel.

### **Art. 85 - Sanzioni**

1. Salve le sanzioni penali ed amministrative già previste dalla legislazione urbanistica ed edilizia, nonché di quella di tutela paesaggistica, la violazione degli obblighi stabiliti dal presente Regolamento è sanzionata nei limiti ed alle condizioni previste dall'art.7 bis del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

### **Art. 86 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale.
2. Esso entra in vigore a decorrere dalla data di pubblicazione, per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, della relativa deliberazione di approvazione, dotata di esecutività nelle forme di legge.
3. Della intervenuta approvazione ed entrata in vigore viene data notizia al pubblico anche mediante pubblicazione all'Albo Pretorio della stessa delibera di approvazione.
4. Esso ha efficacia per tutte le costruzioni e manufatti il cui titolo abilitativo venga conseguito successivamente alla sua entrata in vigore.
5. Tutte le opere assentite a norma di disposizioni precedenti, ma non ancora iniziate alla predetta data, sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi. I relativi titoli abilitativi decadono con l'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, ove sussista contrasto tra le opere assentite e le disposizioni del presente Regolamento Edilizio. In tal caso è necessario, per l'esecuzione delle opere, un nuovo provvedimento abilitativo.
6. Tale disposizione non si applica nel caso in cui i lavori siano regolarmente iniziati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

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



## ALLEGATO 1

### Tipologie di interventi e di titoli

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

#### Didascalia sigle

N.T. = NESSUN TITOLO O COMUNICAZIONE
D.I.A. = DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA'
S.C.I.A. = SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITA'
A.P. = AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
P.C. = PERMESSO DI COSTRUIRE

Resta inteso che in tutti i casi nei quali è indicato come titolo necessario la D.I.A. o la S.C.I.A. rimane salva la facoltà del cittadino di optare per la richiesta del permesso di costruire. Rimane anche salva la facoltà di utilizzare l'istituto della denuncia di inizio di attività o della segnalazione certificata di inizio di attività anche negli altri casi ammessi dalla legislazione statale e regionale vigente.

Per gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.1.2004, n.42, rimane l'obbligo della richiesta del nulla osta della competente Soprintendenza, così come resta salvo l'obbligo di altri nulla osta o autorizzazioni previste da altre legislazioni speciali, laddove prescritte. Laddove il vincolo non sussista rimane priva di prescrittività la indicazione A.P.

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

	INTERVENTI	Titoli necessari
	MANUTENZIONE ORDINARIA	
<b>1</b>	Rifacimento e sostituzione con altri identici per tipo e colore di elementi esterni ai fabbricati quali grondaie, pluviali,	<b>N.T.</b>

	cornicioni, scossaline, serramenti, ringhiere, intonaci e manti di copertura, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, marciapiedi, opere nei giardini, tinteggiature	
<b>2</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di elementi interni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, pavimenti, serramenti	<b>N.T.</b>
<b>3</b>	Integrazione, sostituzione, riparazione e/o modifica di impianti tecnici (idraulico, elettrico, di riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas, telefonico) che non comportino la trasformazione di locali interni o la destinazione ex novo di locali appositi	<b>N.T.</b>
<b>4</b>	Installazione di recinzione con rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni	<b>N.T.</b>
<b>5</b>	Installazione di griglie di aerazione alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza	<b>N.T.</b>
<b>6</b>	Installazione di antenne di piccole dimensioni a servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici	<b>N.T.</b>
<b>7</b>	Sostituzione di canne fumarie di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti	<b>N.T.</b>
<b>8</b>	Realizzazione a raso di griglie e botole di accesso ai locali interrati, prive di interferenze con spazi pubblici	<b>N.T.</b>
<b>9</b>	Apertura e/o chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare, senza che ne derivi frazionamento in più unità	<b>N.T.</b>
<b>10</b>	Realizzazione di arredi fissi e di piccole opere murarie, con creazione di nicchie, muretti di arredo all'interno delle singole unità immobiliari	<b>N.T.</b>
<b>11</b>	Realizzazione e/o adeguamento di condotte fognarie ed impianti di depurazione completamente interrati di pertinenza di singoli fabbricati	<b>N.T.</b>
<b>12</b>	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando sia così stabilito dalla normativa regionale	<b>N.T.</b>
<b>13</b>	Installazione, all'interno degli ambienti, di strutture metalliche autoportanti di stoccaggio di merci organizzate anche su più livelli	<b>N.T.</b>
<b>14</b>	Riparazione o sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, conservando caratteristiche, di sagoma, materiali e colore, come preesistenti	<b>N.T.</b>
<b>15</b>	Installazione su balconi, terrazzi e cortili, di fioriere ornamentali	<b>N.T.</b>
<b>16</b>	Interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe ed ascensori esterni e non alterino la sagoma dell'edificio	<b>N.T.</b>
<b>17</b>	Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite all'esterno del centro abitato	<b>N.T.</b>
<b>18</b>	realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura	<b>N.T.</b>
<b>19</b>	strutture temporanee di cantiere	<b>N.T.</b>
<b>20</b>	Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico	<b>Comunicazione</b>

	comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati	
<b>21</b>	Installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, qualora siano aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi	<b>Comunicazione</b>
<b>22</b>	Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici	<b>Comunicazione</b>
	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>	
<b>23</b>	Rifacimento e/o sostituzione anche totale di elementi esterni ai fabbricati con modifica dei colori, dei materiali, e dell'aspetto generale delle superfici dei prospetti	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>
<b>24</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), senza alcuna variazione planovolumetrica e dei prospetti	<b>S.C.I.A.</b>
<b>25</b>	Demolizione e/o sostituzione di solai intermedi e strutture di copertura, anche con modifica degli elementi strutturali, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>
<b>26</b>	Opere interne alle singole unità immobiliari, che comportino anche riutilizzazione di porzioni prima destinate ad accessori e Snr, ma che rientrano nella volumetria computabile	<b>S.C.I.A.</b>
<b>27</b>	Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti, di tramezzature o muri divisorii tra una o più unità immobiliari, anche con fusione in unica unità	<b>Comunicazione con relazione tecnica</b>
<b>28</b>	Realizzazione di scale di sicurezza aperte qualora espressamente richieste da norme, regolamenti o prescrizioni particolari	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>
<b>29</b>	Realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari all'interno di volumi esistenti	<b>S.C.I.A.</b>
<b>30</b>	Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, serbatoi idrici o cisterne interrato, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	<b>S.C.I.A.</b>
<b>31</b>	Realizzazione ed adeguamento di centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, serbatoi idrici o cisterne interrato, pannelli solari, canne fumarie, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>
<b>32</b>	Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali interrati nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>D.I.A.</b>
<b>33</b>	Realizzazione ed adeguamento di garage pertinenziali, interrati o non, nei limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>34</b>	Modifica di recinzioni, muri di cinta, cancellate, passi carrai	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>
<b>35</b>	Realizzazione di opere necessarie per la eliminazione delle barriere architettoniche, con modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>

<b>36</b>	Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova superficie utile	<b>S.C.I.A.</b>
<b>37</b>	Realizzazione di tettoia aggettante esterna, nonché di pergolati e gazebo totalmente aperti e senza copertura	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>
<b>38</b>	Realizzazione di spazi pertinenziali di parcheggio pavimentato anche con copertura di tettoia aperta	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>
<b>39</b>	Realizzazione e/o modifica di vetrinette espositive sui fronti esterni dei fabbricati	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>
<b>40</b>	Riparazione, sostituzione, ripristino di muri di contenimento nel medesimo sito, con le identiche dimensioni preesistenti e con l'uso degli stessi materiali	<b>S.C.I.A.</b>
<b>41</b>	Sostituzione, costruzione e ricostruzione di muri di contenimento, anche con modifiche del sito, delle dimensioni e dei materiali	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>42</b>	Realizzazione di intercapedini di isolamento, di larghezza massima di m.0,80, non emergenti dal livello del terreno	<b>Comunicazione</b>
<b>43</b>	Realizzazione e/o modifica di vespai di isolamento, nonché sottomurazioni e sottofondazioni	<b>S.C.I.A.</b>
<b>44</b>	Creazione di soppalchi interni non comportanti la formazione di nuovi ambienti autonomi, salvo che per i servizi igienici	<b>D.I.A.</b>
<b>45</b>	Realizzazione marciapiede su suolo privato circostante il fabbricato al fine di isolamento	<b>S.C.I.A.</b>
<b>46</b>	Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza di fabbricati, quali campi di calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie a raso, aree attrezzate per il gioco dei bambini, senza tribune, spogliatoi e copertura, con semplice recinzione	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>47</b>	Sostituzione di chioschi ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione, con modifica delle caratteristiche, di sagoma, materiali e colore	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>48</b>	Installazione di antenne paraboliche al servizio delle singole unità immobiliari o degli edifici	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>49</b>	Cambio di destinazione d'uso senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della denuncia di inizio di attività, senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>D.I.A.</b>
<b>50</b>	Cambio di destinazione d'uso con opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo della denuncia di inizio di attività, con modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>51</b>	Interventi finalizzati a demolire e rimuovere, anche in parte, fabbricati legittimamente preesistenti	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>52</b>	Installazione di insegne, apparecchi pubblicitari, tabelle	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>53</b>	Installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, nella zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nonché, al di fuori di essa, qualora non siano aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti modifichino la sagoma degli edifici stessi	<b>D.I.A. – A.P.</b>
	<b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>	
<b>54</b>	Ricostruzione di elementi o parti strutturali degli edifici, anche eventualmente crollati o demoliti per cause naturali o accidentali, o per disposizione della Pubblica Autorità, ove ne	<b>S.C.I.A. – A.P.</b>

	sia possibile accertare l'effettiva consistenza, anche mediante ricerche da fonti documentarie, catastali, fotografiche, iconografiche, asseverate dal tecnico redattore del progetto	
<b>55</b>	Demolizione e/o ripristino e/o sostituzione di strutture portanti (parti di muri verticali, solette, strutture di copertura), sia di tamponamento (cantinelle), con variazione planovolumetrica, delle quote di impostazione dei solai e dei prospetti	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>56</b>	Demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente senza alterazione delle volumetrie e delle superfici lorde preesistenti	<b>D.I.A. – A.P.</b>
<b>57</b>	Incremento delle superfici utili e degli ambienti all'interno della volumetria esistente, ad eccezione dei casi di cui al precedente n.42, tenendo presente quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.6/4	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>58</b>	Cambio di destinazione d'uso con o senza opere, nel rispetto delle Norme Urbanistiche vigenti, quando per esso la legge regionale disponga l'obbligo del permesso di costruire, con o senza modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>59</b>	Interventi comportanti la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle rispettive dimensioni	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>60</b>	Interventi che comportino la trasformazione in superficie utile di superficie accessoria di ambienti e strutture non computati originariamente come volume, a qualsiasi piano del fabbricato	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
	<b>NUOVA EDIFICAZIONE</b>	
<b>61</b>	Realizzazione di nuove costruzioni autonome, a qualsiasi uso siano destinate	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>62</b>	Realizzazione di garage interrati o fuori terra per la misura che supera i limiti fissati dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n.122, in deroga alle norme di piano, con o senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>63</b>	Ampliamenti di fabbricati esistenti, sia in superficie che in altezza, al fine di conseguire nuova superficie utile o accessoria e nuovo volume	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>64</b>	Realizzazione di nuove strade pubbliche o private	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>65</b>	Realizzazione di spazi di parcheggio scoperto o garage che non siano legati da un rapporto di pertinenzialità con un edificio	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>66</b>	Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>67</b>	Installazione di nuovi chioschi o altre strutture ad uso commerciale installati su suolo privato o pubblico in regime di concessione	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>68</b>	Realizzazione attrezzature di gioco nell'area di pertinenza o non di fabbricati, quali campi di calcio e calcetto, campi di tennis, campi di bocce, piscine natatorie coperte, aree attrezzate per il gioco dei bambini, comportanti la realizzazione di strutture fuori terra, quali spogliatoi, coperture, locali vari	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>
<b>69</b>	Installazione di serre permanenti ad uso commerciale o produttivo	<b>P.C. o D.I.A. – A.P.</b>

## **ALLEGATO 2**

### **Incentivazione energetica**

#### **Criteri di incentivazione per l'efficienza ed il risparmio energetico degli edifici, in attuazione del Protocollo Tecnico "Verifica e validazione Edifici passivi confort Alta Valtellina"**

##### **1. Premessa**

Il presente documento intende istituire, in conformità all'art. 11 comma 5 della L.r. n. 12/2005 una serie di incentivi, in termini di incremento percentuale della SLP realizzabile, al fine di promuovere l'efficienza ed il risparmio energetico degli edifici, sia nel caso di nuova edificazione che di interventi migliorativi sull'edificato, così come previsto dall'art. 7 comma c) delle NTA del PGT.

I requisiti energetici che devono essere soddisfatti dai progetti edilizi presentati all'Amministrazione comunale sono definiti in base alla DGR 5018/2007 e al D.Lgs. 28/2011, nonché dalle presenti disposizioni.

In ogni caso gli incentivi sono trasferibili e commerciabili e sono oggetto di registrazione sul "registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori" e negli atti relativi agli interventi edilizi.

##### **2. Disciplina dell'incentivo di diritti edificatori**

L'incentivo, in termini di incremento percentuale della SLP realizzabile, può riguardare sia il conseguimento degli obiettivi di alta prestazione energetica (nuova costruzione o ristrutturazione), sia interventi volti comunque al contenimento dei consumi di energia termica.

##### **a) Realizzazione edifici ad alta prestazione energetica:**

Sono previsti 3 livelli di incentivo come di seguito specificato:

Classe energetica	Incentivo (% su SLP)	Riduzione oneri
A	10%	0

A +	15%	0
Edificio Passivo	15%	50%

In ogni caso gli indici edificatori massimi attribuiti all'area oggetto di intervento edilizio possono essere superati purché entro i limiti a tal fine già fissati dalle norme del PGT; restano, tuttavia, fermi i limiti atti a garantire il rispetto dei diritti di terzi (distanze dai fabbricati, confini, ecc).

I parametri di riferimento per quanto riguarda le classi A e A+ sono quelli fissati dalla normativa regionale vigente al momento della richiesta di permesso di costruire.

Per quanto riguarda l'edificio passivo, devono essere raggiunti gli obiettivi indicati nel Protocollo tecnico "Verifica e validazione Edifici passivi confort Alta Valtellina" approvato dalla Comunità Montana Alta Valtellina, con delibera della Giunta Esecutiva n.77 del 31.07.2013, cui si fa rinvio in quanto i suoi contenuti sono considerati integrativi delle presenti disposizioni, e di cui si riportano i criteri principali:

**Confort:**

- ❖ Ricambio d'aria igienico:  $n_{res} 0,3 h^{-1}$  (solo con recuperatore di calore di eff. >85%), dichiarato dal produttore, ma verificato secondo protocollo PassiveHouse.
- ❖ Temperatura superficiale interna involucro minima di confort:  $T_{simin} \geq 17^{\circ}C$
- ❖ Verifica Frsi secondo norma UNI EN 13788 e legge nazionale vigente per i parametri di impostazione di T e U.R. interna ed esterna.
- ❖ Surriscaldamento estivo:  $h_{26} \leq 10\%$

**Energia:**

- ❖ Fabbisogno energetico specifico utile per riscaldamento e raffrescamento:  $IE_{inv} \leq 15 kWh/m^2a$  e  $IE_{est} \leq 15 kWh/m^2a$
- ❖ Fabbisogno energetico specifico primario totale:  $IE_{prim} \leq 120 kWh/m^2a$  (come da protocollo PassiveHouse), per la parte di energia necessaria al soddisfacimento del fabbisogno energetico si dovranno utilizzare fonti energetiche sostenibili alternative, salve specifiche e dimostrate impossibilità che saranno valutate singolarmente.

**Potenza:**

- ❖ Potenza specifica trasportabile con portata d'aria igienica: (Con recuperatore di eff. >85%):  $P_{risc} \leq 10 W/m^2$  e  $P_{raff} \leq 4 W/m^2$

**Verifiche parametri anche con prove in sito:**

- ❖ Tenuta all'aria minima:  $n_{50} \leq 0,6 h^{-1}$  nuove costruzioni
- ❖ Tenuta all'aria minima:  $n_{50} \leq 1,0 h^{-1}$  ristrutturazioni
- ❖ Rendimento di recupero minimo degli impianti di Ventilazione:  $\eta_{rec} \geq 85\%$
- ❖ Consumo elettrico massimo impianto di ventilazione:  $\eta_{VMCel} \leq 0,45 Wh/m^3$
- ❖ Verifiche temperature superficiali interne involucro compreso serramenti

## **b) Interventi per il contenimento dei fabbisogni di energia per climatizzazione invernale**

L'incentivo per il risparmio energetico viene assegnato in proporzione alla riduzione percentuale del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio ( $EP_H$ ) come definito dalla d.g.r. n. 5018 del 26.06.2007. I valori di riferimento, su cui verificare il miglioramento, sono i requisiti energetici degli edifici di cui all'allegato A della d.g.r. n. 8/8745 del 22.12.2008 (tabelle A1.1. e A.1.2.). Gli incentivi sono modulati in base all'effettiva riduzione del fabbisogno energetico come nelle tabelle di seguito riportate:

Interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica (art. 27 lett. d) e f) LR 12/2005)

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia rispetto ai limiti di $EP_H$ di cui all'all. A della d.g.r. 8745/2008	Incentivo scomputo oneri
$\leq 40\% EP_H$	10 %
$30\% \leq EP_H < 40\%$	6%
$20\% \leq EP_H < 30\%$	4 %
$10\% \leq EP_H < 20\%$	2 %

Interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo (art. 27 lettere a),b),c) L.r. n. 12/2005)

Riduzione percentuale del fabbisogno di energia rispetto ai limiti di $EP_H$ di cui all'all. A della d.g.r. 8745/2008	Incentivo scomputo oneri
$\leq 30\% EP_H$	10 %
$20\% \leq EP_H < 30\%$	4%
$10\% \leq EP_H < 20\%$	2 %

### **3. Modalità di controllo dei progetti edilizi dal punto di vista energetico**



Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 vengono di seguito definite le modalità con le quali l'Amministrazione comunale intende effettuare:

- Le attività di controllo ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui al decreto sopra citato e della d.g.r. n. 5018/07;
- Gli accertamenti e le ispezioni sugli edifici (in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal Committente) volte a verificare la conformità di quanto realizzato alla relazione tecnica di cui all'art. 28 comma 1 della Legge n. 10/1991.

Per quanto riguarda la realizzazione degli edifici di classe A e A+, nonché per gli interventi di contenimento dei fabbisogni di energia, al fine di poter effettuare il controllo dei progetti edilizi dal punto di vista energetico in applicazione del presente allegato energetico, il richiedente deve presentare all'Amministrazione comunale - contestualmente alla presentazione della pratica edilizia - almeno la seguente documentazione:

- Relazione sintetica illustrativa che espliciti la tipologia dell'intervento, con precise notizie circa la tipologia di intervento che si intende effettuare sia sull'involucro edilizio (nuova costruzione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, informazioni circa i componenti sostituiti ecc) che sull'impianto termico (semplice sostituzione di generatore, nuovo impianto, ristrutturazione impianto ecc);
- File formato xlm elaborato per il calcolo del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale ( $EP_H$ );
- Prospetti quotati e sezioni del prospetto architettonico su supporto in formato dwg e/o dxf (versione 2000 o superiore) in scala non inferiore a 1:200;
- Tavola progettuale che illustri i calcoli effettuati per determinare i seguenti parametri (secondo le definizioni della d.g.r. 8745/2008) in scala non inferiore a 1:200: volume lordo riscaldato; superficie utile riscaldata; superficie disperdente;
- Relazione tecnica secondo lo schema della d.g.r. 8745/2008 (allegato B) - su supporto informatico e cartaceo comprensiva almeno dei seguenti allegati:
  - o Piante di ciascun piano dell'edificio con orientamento e indicazione d'uso prevalente dei singoli locali;
  - o Prospetti e sezioni degli edifici con evidenziazione di eventuali sistemi di protezione solare;
  - o Elaborati grafici relativi ad eventuali sistemi solari passivi specificamente progettati per favorire lo sfruttamento degli apporti solari;
  - o Schemi funzionali degli impianti termici;
  - o Tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche, termo igrometriche e massa superficiale dei componenti opachi dell'involucro edilizio;

- Tabelle con indicazione delle caratteristiche termiche dei componenti finestrati dell'involucro edilizio e loro permeabilità all'aria;
- Calcolo puntuale ed esemplificazione grafica dei ponti termici;
- Nomina del certificatore energetico (se dovuta) entro l'inizio dei lavori.

I criteri di scelta delle pratiche edilizie da sottoporre a controllo verranno fissati annualmente con determina dirigenziale, su indirizzo della Giunta comunale.

Per quanto riguarda gli edifici passivi, la documentazione da presentare è indicata nel Protocollo tecnico "Verifica e validazione Edifici passivi confort Alta Valtellina" come approvato dalla Comunità Montana Alta Valtellina con delibera della Giunta Esecutiva n.77 del 31.07.2013, cui si rinvia.

Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata fideiussione di importo pari al valore di mercato del volume corrispondente all'incentivo volumetrico assegnato (max 15%). Con la dichiarazione dell'inizio lavori i richiedenti devono presentare la pratica di validazione "Edificio passivo Confort Italia" all'Ente certificatore specificamente abilitato, che ne fa un controllo preliminare entro 30 gg lavorativi.

Alla fine dei lavori va eseguito il controllo di validazione finale cui segue il rilascio del certificato di validazione. Tale certificato va allegato alla richiesta di abitabilità. Qualora non venga ottenuta la validazione, il richiedente deve versare al Comune (mediante trattenimento della fideiussione o quota della stessa) l'importo pari al valore di mercato del maggior volume realizzato rispetto a quello spettante in base all'effettiva classificazione dell'edificio risultante a lavori ultimati.

Tutti i controlli sia in fase di validazione del progetto che di validazione finale, saranno eseguiti da esperti accreditati GPHI (Gruppo PassiveHouse Italia), i quali forniranno supporto anche durante la fase di cantiere.

## **ALLEGATO 3**

### **Nuovo allegato finalizzato ad una puntuale specificazione delle condizioni di applicabilità della disciplina della installazione di locali accessori nelle aree di pertinenza degli edifici, in applicazione di quanto stabilito dall'art. 47, comma 3, del vigente regolamento edilizio con riferimento a quanto stabilito dall'art. 52 delle NTA del PGT**

*(approvato con D.C.C. n. 9 del 11.04.2016)*

1. Trattandosi di opera accessoria non computata ai fini volumetrici o di SLP, per la cui realizzazione è anche escluso il pagamento di contributo, la realizzazione può essere effettuata sulla base di semplice SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Tenuto conto della limitata altezza consentita e della accessorietà, la realizzazione è ammessa anche senza tener conto di limiti di distanza dall'edificio principale di cui è accessorio, salvo dissenso di un condomino. Tale possibilità è ammessa anche in deroga a distanze da proprietà o fabbricati di terzi, quando vi sia consenso dei terzi controinteressati. La installazione di tali manufatti nelle zone agricole insediabili è possibile senza che sussista la necessità di pertinenza ad altro edificio. Nel caso in cui debba essere installata in zona soggetta a vincolo paesaggistico, la presentazione della SCIA è subordinata al preventivo conseguimento della autorizzazione paesaggistica

2. Nelle zone agricole non insediabili l'intervento è ammesso soltanto se si configura come immediata pertinenza di un edificio già legittimamente esistente nella medesima tipologia di zona. In tal caso è prescritto che il corpo accessorio venga posizionato a ridosso di pareti perimetrali dell'edificio esistente. Ove in tali zone insistano strutture del genere realizzate senza titolo prima dell'entrata in vigore del PTCP, che abbiano già le condizioni di conformità a quanto disposto dall'art. 47, comma 3, del Regolamento Edilizio, la loro permanenza può essere assicurata con l'applicazione di quanto stabilito al successivo comma 4.

3. Nel caso di accessori già realizzati sulla base di titolo contenente autorizzazione a termine, ove il termine fissato dal titolo non sia ancora decorso, ove il manufatto abbia le caratteristiche dimensionali e materiche fissate dalle norme del PGT e del RE, è ammessa

la possibilità di estendere a tempo indeterminato l'atto abilitativo, mediante il titolo di cui al precedente punto

4.Ove, invece, il termine sia già decorso e il manufatto sia ancora in sito, e il manufatto abbia le caratteristiche dimensionali e materiche fissate dalle norme del PGT e del RE, è ammessa la possibilità di conseguire l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del DPR 6.6.2001, n.380, con il pagamento di una sanzione pecuniaria nella misura minima pari a €.516,00.

Tale disposizione si applica anche nei casi di manufatti realizzati senza titolo, ma che abbiano le caratteristiche dimensionali e materiche fissate dalle norme del PGT e del RE. Restano salve le disposizioni dettate dall'art.167 del D.Lgs.22.1.2004, n.42, laddove tali manufatti insistano in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico.

A tal fine, si da anche atto, in riferimento a quanto suggerito alla Circolare Ministeriale (MiBAC) n.33 del 26/6/2009, che si tratta di accessori costituenti volume tecnico non computabile né come volume né come superficie utile. Si richiama anche quanto emerso dalla Sentenza TAR Brescia, Sez.I, 17/01/2011, n.73, in merito alla applicabilità delle disposizioni relative alla indennità paesaggistica, per opere realizzate precedentemente alla entrata in vigore delle modifiche introdotte all'art.167 del D.Lgs.24/01/2004, n.42, dal D.Lgs.24/03/2006, n.157.

5.Gli accessori esistenti realizzati in assenza di alcun titolo abilitativo, e che non posseggano le caratteristiche dimensionali e/o materiche fissate dalle norme del PGT e del RE, devono essere rimossi entro il termine di 240 giorni dall'approvazione del presente RE. Di ciò verrà dato avviso alla cittadinanza. In caso di inadempimento, si provvederà ai sensi di legge. Previa la predetta rimozione, gli interessati possono attivare l'iniziativa per installare gli accessori nei limiti ed alle condizioni previste dal PGT e dal presente RE, con le modalità stabilite dal precedente punto 1.