



COMUNE DI OSTIANO

- Provincia di Cremona -

Piazza Marconi 5 - 26032 Ostiano - tel. 0372/856911 - fax 0372/840049 - part. IVA 00322970195

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C.
N° 44 DEL 26.11.2003

INDICE

Titolo I NORME PROCEDURALI

CAPO I

L'iniziativa privata in materia di edilizia ed urbanistica

Sezione I – Soggetti

- art.1 – *Soggetti legittimati a presentare domanda di Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia, Denunce di inizio attività e Comunicazioni asseverate o meno* Pag. 8
- art.2 – *Soggetti legittimati a presentare domanda di Autorizzazione Paesaggistica* Pag. 9
- art.3 – *Soggetti legittimati a presentare proposta di Piani Attuativi d'iniziativa privata* Pag. 9
- art.4 – *Soggetti legittimati a presentare domanda di rilascio dei Certificati d'Uso* Pag. 9

Sezione II – Contenuto delle domande, delle denunce di inizio attività e delle comunicazioni asseverate o meno

- art.5 – *Contenuto delle domande di Concessione o di Autorizzazione Edilizia* Pag. 10
- art.6 – *Contenuti delle domande di voltura dei provvedimenti abilitativi alle costruzioni* Pag. 10
- art.7 – *Contenuto delle domande di proroga dei provvedimenti abilitativi alle costruzioni* Pag. 11
- art.8 – *Modalità di presentazione delle Denunce di Inizio Attività* Pag. 11
- art.9 – *Modalità di presentazione delle Comunicazioni Asseverate per la realizzazione di Opere Interne ex. art. 26 legge 47/85, delle Comunicazioni per Opere di Manutenzione Ordinaria e della Comunicazione per Opere Urgenti* Pag.12
- art.10 – *Modalità di presentazione delle domande di Autorizzazione Paesaggistica* Pag.13
- art.11 – *Contenuto delle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata* Pag.14
- art.12 – *Contenuto delle domande di Certificati d'Uso* Pag.15
- art.13 – *Domande di Autorizzazione Amministrativa per "Piccole opere"* Pag.15

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare

- art.14 – *Documentazione da allegare alle domande di Concessione Edilizia o di Autorizzazione Edilizia* Pag. 16
- art.15 – *Documenti da allegare alle domande di Autorizzazione d'Uso (Abitabilità e Agibilità)* Pag. 17
- art.16 – *Autorizzazioni Paesaggistiche* Pag. 18
- art.17 – *Documenti da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata* Pag. 18

Sezione IV – Autocertificazione ed asseverazioni

- art.18 – *Autocertificazione* Pag. 18
- art.19 – *Asseverazione* Pag. 19

CAPO II

Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I – Fase di avvio del procedimento amministrativo

- art.20 – *Presentazione delle domande, delle denunce e delle comunicazioni* Pag. 19
art.21 – *Responsabilità del procedimento* Pag. 20

Sezioni II – Fase istruttoria del procedimento amministrativo

- art.22 – *Istruttoria della Denuncia di Inizio Attività* Pag. 20
art.23 – *Istruttoria della Comunicazione Asseverata per la realizzazione opere interne ex. Art. 26, L. 47/85* Pag. 20
art.24 – *Istruttoria della domanda di Concessione Edilizia* Pag. 21
art.25 – *Istruttoria della domanda di Autorizzazione Edilizia* Pag. 22
art.26 – *Istruttoria della domanda di Autorizzazione Paesaggistica* Pag. 22
art.27 – *Istruttoria della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata* Pag. 23

Sezione III – Fase decisionale

- art.28 – *Decisioni sulle domande di Concessione Edilizia* Pag. 23
art.29 – *Decisioni sulle domande di Autorizzazione Edilizia* Pag. 24
art.30 – *Decisioni sulle richieste di Autorizzazione Paesaggistica* Pag. 24
art.31 – *Decisioni sulle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata* Pag. 25

Sezione IV – Provvedimento finale

- art.32 – *Provvedimento di Concessione Edilizia* Pag. 25
art.33 – *Provvedimento di Autorizzazione Edilizia* Pag. 26
art.34 – *Termine di inizio ed ultimazione dei lavori* Pag. 26
art.35 – *Rilascio del certificato d'uso (Abitabilità o Agibilità)* Pag. 27

Sezione V – Fase integrativa dell'efficacia, varianti e proroghe

- art.36 – *Comunicazione dei provvedimenti abilitativi dell'edificazione* Pag. 28
art.37 – *Pubblicazione dei provvedimenti abilitativi dell'edificazione* Pag. 28
art.38 – *Autorizzazione Paesaggistica* Pag. 28
art.39 – *Varianti e proroghe ai provvedimenti abilitativi all'edificazione* Pag. 28

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I – Conferenza dei Servizi

- art.40 – *Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune* Pag. 29
art.41 – *Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse* Pag. 29

Sezione II – Sportello unico

art.42 – <i>Sportello unico per le imprese</i>	Pag. 30
art.43 – <i>Struttura organizzativa</i>	Pag. 30
art.44 – <i>Definizione di impianti a struttura semplice</i>	Pag. 30
art.45 – <i>Procedimento mediante Conferenza dei Servizi</i>	Pag. 31
art.46 – <i>Procedimento mediante Autocertificazione</i>	Pag. 31
art.47 – <i>Verifica</i>	Pag. 32
art.48 – <i>Procedura di collaudo</i>	Pag. 33
art.49 – <i>Sportello unico per l’edilizia</i>	Pag. 33

Sezione III – Collaborazione tra privati e Comune

art.50 – <i>Pareri preventivi per interventi edilizi ed urbanistici</i>	Pag. 34
art.51 – <i>Indicazioni interpretative</i>	Pag. 35

CAPO IV L’accesso ai documenti.

Sezione I – Riferimento alle specifiche normative comunali vigenti

art.52 – <i>Norme applicabili per consentire l’accesso ai documenti</i>	Pag. 35
---	---------

CAPO V Vigilanza e sanzioni

Sezione I – Fonti normative

art.53 – <i>Sanzioni edilizie</i>	Pag. 35
art.54 – <i>Sanzioni paesaggistiche</i>	Pag. 36

Sezione II – Fasi del procedimento sanzionatorio

art.55 – <i>Avvio del procedimento sanzionatorio</i>	Pag. 36
art.56 – <i>Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio</i>	Pag. 36
art.57 – <i>Fase decisionale del procedimento sanzionatorio</i>	Pag. 37
art.58 – <i>Fase integrativa dell’efficacia del procedimento sanzionatorio</i>	Pag. 37
art.59 – <i>Fase di esecuzione d’ufficio del procedimento sanzionatorio</i>	Pag. 37

Titolo II LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I Composizione e nomina della Commissione Edilizia

Sezione I – Composizione

art.60 – <i>Composizione della Commissione Edilizia</i>	Pag.38
---	--------

Sezione II – Nomina e durata

art.61 – <i>Nomina e sostituzione dei membri della Commissione Edilizia</i>	Pag. 38
art.62 – <i>Scadenza della Commissione Edilizia</i>	Pag. 39

Sezione III – Casi di incompatibilità

- art.63 – *Casi di incompatibilità con la carica di componente della Commissione Edilizia* Pag. 39
art.64 – *Conflitto d'interessi con la carica di componenti la Commissione Edilizia* Pag. 39

Sezione IV – Casi di decadenza dei commissari

- art.65 – *Incompatibilità sopravvenute con la carica di componente della Commissione Edilizia* Pag. 39
art.66 – *Assenze ingiustificate dalla Commissione Edilizia* Pag. 39

CAPO II

Le attribuzioni della Commissione Edilizia

Sezione I – Individuazione delle attribuzioni

- art.67 – *Attribuzioni della Commissione Edilizia* Pag. 40
art.68 – *Pareri che per legge vanno richiesti alla Commissione Edilizia* Pag. 40
art.69 – *Altri pareri che per norma di Regolamento vanno obbligatoriamente richiesti alla Commissione Edilizia* Pag. 40

Sezione II – Casi di esclusione del parere

- art.70 – *Casi nei quali non è richiesto il parere della Commissione Edilizia* Pag. 41

Sezione III – Criteri di valutazione

- art.71 – *Modalità generali di valutazione della Commissione Edilizia* Pag. 41
art.72 – *Modalità particolari di valutazione della Commissione Edilizia ai fini della autorizzazione paesaggistica* Pag. 42

CAPO III

Funzionamento

Sezione I – Modalità di convocazione

- art.73 – *Convocazione della Commissione Edilizia* Pag. 42
art.74 – *Ordine del giorno della Commissione Edilizia* Pag. 43

Sezione II – Validità delle sedute e delle decisioni

- art.75 – *Validità delle sedute e delle decisioni della Commissione Edilizia* Pag. 43
art.76 – *Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale* Pag. 43
art.77 – *Pubblicità delle sedute della Commissione Edilizia* Pag. 44
art.78 – *Verbalizzazione delle decisioni della Commissione Edilizia* Pag. 44
art.79 – *Sopralluoghi della Commissione Edilizia* Pag. 44

Sezione III – Rapporto con le strutture organizzative del Comune

- art.80 – *Rapporto tra la Commissione Edilizia e altri Uffici comunali* Pag. 44

Titolo III
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o privati ad uso pubblico

art.81 – <i>Disciplina del verde su aree pubbliche o private ad uso pubblico</i>	Pag. 45
art.82 – <i>Decoro e sicurezza degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, arredi e loro occupazione</i>	Pag. 46
art.83 – <i>Insegne e mezzi pubblicitari</i>	Pag. 47
art.84 – <i>Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari ecc</i>	Pag. 47
art.85 – <i>Passaggi pedonali e marciapiedi</i>	Pag. 47
art.86 – <i>Percorsi ciclabili e incentivi all'uso delle biciclette</i>	Pag. 48
art.87 – <i>Spazi porticati e gallerie ad uso pubblico</i>	Pag. 48
art.88 – <i>Occupazione degli spazi pubblici</i>	Pag. 49
art.89 – <i>Disciplina d'uso del sottosuolo</i>	Pag. 50
art.90 – <i>Reti di servizi pubblici – Pensiline di attesa dei mezzi pubblici</i>	Pag. 50
art.91 – <i>Volumi tecnici ed impiantistici</i>	Pag. 50
art.92 – <i>Intercapedini stradali e griglie di aerazione</i>	Pag. 51

Sezione II – Spazi privati

art.93 – <i>Accessi e passi carrabili</i>	Pag. 51
art.94 – <i>Strade private</i>	Pag. 53
art.95 – <i>Allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche</i>	Pag. 53
art.96 – <i>Antenne radiotelevisive riceventi ed emittenti, impianti fissi per la telefonia mobile</i>	Pag. 54
art.97 – <i>Recinzioni</i>	Pag. 54
art.98 – <i>Spazi inedificati e strutture in disuso</i>	Pag. 55
art.99 – <i>Sistemazioni esterne ai fabbricati</i>	Pag. 56
art.100 – <i>Toponomastica e segnaletica</i>	Pag. 56
art.101 – <i>Numeri civici</i>	Pag. 57

CAPO II

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni

art.102 – <i>Decoro delle costruzioni</i>	Pag. 57
art.103 – <i>Allineamenti</i>	Pag. 58
art.104 – <i>Spazi conseguenti ad arretramenti</i>	Pag. 59
art.105 – <i>Prospetti su spazi pubblici e su percorsi privati di uso comune</i>	Pag. 59
art.106 – <i>Ombre portate</i>	Pag. 60
art.107 – <i>Sporgenze fissi e mobili</i>	Pag. 60
art.108 – <i>Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi</i>	Pag. 60
art.109 – <i>Salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità</i>	Pag. 61
art.110 – <i>Disciplina del colore e dei tegumenti di facciata</i>	Pag. 62
art.111 – <i>Disciplina dell'uso dei materiali di finitura ed altre norme morfologiche</i>	Pag. 62
art.112 – <i>Disciplina del verde su aree private</i>	Pag. 63

Sezione II – Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

art.113 – *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni* Pag. 64

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in relazione agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale

art.114 – *Qualità dell'aria in spazi confinati* Pag. 65
art.115 – *Ventilazione naturale* Pag. 65
art.116 – *Ventilazione attivata* Pag. 66
art.117 – *Illuminazione naturale* Pag. 66
art.118 – *Illuminazione artificiale* Pag. 67
art.119 – *Controllo del soleggiamento* Pag. 67
art.120 – *Comfort igrotermico* Pag. 67
art.121 – *Comfort acustico* Pag. 68

Sezione II – Requisiti spaziali

art.122 – *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza* Pag. 68
art.123 – *Cortili e cavedi* Pag. 69
art.124 – *Locali sottotetto* Pag. 70
art.125 – *Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse* Pag. 70
art.126 – *Accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute* Pag. 70

Sezione III – Requisiti funzionali

art.127 – *Dotazione di servizi* Pag. 71
art.128 – *Spazi di cottura* Pag. 71
art.129 – *Flessibilità distributiva* Pag. 71
art.130 – *Flessibilità impiantistica* Pag. 71
art.131 – *Accessibilità* Pag. 72

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I – Disciplina delle opere

art.132 – *Requisiti delle costruzioni* Pag. 72
art.133 – *Richiesta e consegna dei punti fissi* Pag. 72
art.134 – *Inizio, interruzione e ripresa dei lavori* Pag. 73
art.135 – *Disciplina e sicurezza del cantiere edile* Pag. 73
art.136 – *Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisori* Pag. 74
art.137 – *Demolizioni* Pag. 74
art.138 – *Operazioni di scavo* Pag. 75
art.139 – *Conferimento dei materiali di risulta* Pag. 75
art.140 – *Cautele per rinvenimenti archeologici, storici e artistici* Pag. 75
art.141 – *Ultimazione dei lavori* Pag. 76

CAPO V
Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Presentazione e illustrazione dei progetti

art.142 – <i>Modalità di rappresentazione grafica</i>	Pag. 76
art.143 – <i>Rappresentazione del contesto ambientale</i>	Pag. 76
art.144 – <i>Documentazione tecnica di progetto</i>	Pag. 77
art.145 – <i>Relazione illustrativa</i>	Pag. 79

Titolo IV
Norme finali e transitorie

CAPO I
Durata del Regolamento Edilizio e deroghe

art.146 – <i>Modifiche al Regolamento Edilizio</i>	Pag. 81
art.147 – <i>Testi coordinati</i>	Pag. 81
art.148 – <i>Deroghe</i>	Pag. 81

CAPO II
Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali

art.149 – <i>Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Piano Regolatore Generale</i>	Pag. 81
art.150 – <i>Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento d'Igiene</i>	Pag. 82

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I

L'iniziativa privata in materia edilizia ed urbanistica

Sezione I – Soggetti

Articolo 1

*Soggetti legittimati a presentare domanda di Provvedimenti Abilitativi all'attività edilizia.
Denunce di inizio attività e Comunicazioni asseverate o meno*

1. Sono legittimati a presentare domanda di Provvedimenti Abilitativi a compiere opere edilizie o trasformazioni urbanistiche (Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia), nonché a presentare le Denunce di Inizio Attività (D.I.A.), le Comunicazioni asseverate di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, le Comunicazioni per opere urgenti e le Comunicazioni per interventi di manutenzione ordinaria, i seguenti soggetti:
 - a) il proprietario (nel caso di comproprietà la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari);
 - b) l'amministratore del condominio esclusivamente per quanto riguarda le parti comuni;
 - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avvenga su parti comuni;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, o dei comproprietari, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario, sia esso persona fisica o giuridica;
 - f) il titolare del diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 del codice civile;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo la legislazione vigente;
 - m) il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - n) il comodatario, limitatamente alle opere necessarie per la custodia e la conservazione dell'immobile oggetto di comodato;
 - o) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;

- r) colui che abbia ottenuto il godimento in concessione di beni immobili appartenenti al demanio.
2. In caso di soggetto collettivo (società, ente o condominio) alla domanda dovrà essere allegato anche il titolo e lo statuto o lo specifico atto deliberativo che legittima il richiedente a presentare la domanda.
 3. I soggetti indicati al comma precedente sono altresì legittimati a presentare domanda per ottenere i pareri preliminari, i nulla osta o i provvedimenti autorizzatori nei procedimenti o nei subprocedimenti relativi, fatto comunque salvo quanto previsto al successivo art. 2.

Articolo 2

Soggetti legittimati a presentare domanda di Autorizzazione Paesaggistica

1. Sono legittimati a presentare domanda di Autorizzazione Paesaggistica, secondo quanto prevede l'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex art. 7, L. 29 giugno 1939, n. 1497), il proprietario, il possessore o il detentore a qualsiasi titolo del bene che si intende trasformare. In caso di soggetto collettivo (società, ente o condominio) alla domanda dovrà essere allegato anche il titolo e lo statuto o lo specifico atto deliberativo che legittima il richiedente a presentare la domanda.
2. In conformità a quanto disposto dall'art. 8 della L.R. 18/97 (ex art. 25 del Regio Decreto 3 giugno 1940), per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al titolo secondo del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n.490, (ex leggi 1497/39 e 431/85) il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è, in ogni caso, atto preliminare e indispensabile all'avvio dei procedimenti edilizi.

Articolo 3

Soggetti legittimati a presentare proposta di Piani Attuativi d'iniziativa privata

1. La formazione dei Piani Attuativi del P.R.G. è, in generale, di competenza comunale. Nei casi consentiti dalla legge (Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero) è tuttavia ammessa anche l'iniziativa privata.
2. Sono legittimati a presentare proposta di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie di tutti i beni immobili compresi nel Piano.
3. La proposta di Piano di Recupero può essere presentata, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 n. 457, dai proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno la quota minima di proprietà stabilita dalla legge.

Articolo 4

Soggetti legittimati a presentare domanda di rilascio dei Certificati d'Uso

1. Sono legittimati a presentare domanda di rilascio dei Certificati d'Uso (Abitabilità o Agibilità) tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione di opere per le quali sia richiesta tale certificazione di conformità alla normativa igienico-sanitaria.
2. Sono altresì legittimati a presentare la stessa domanda anche i proprietari di immobili, costruiti in epoca precedente all'introduzione legislativa o normativa dell'obbligo di ottenere specifico provvedimento abilitativo all'edificazione.

Sezione II – Contenuto delle domande, delle denunce di inizio attività e delle comunicazioni asseverate o meno

Articolo 5

Contenuto delle domande di Concessione o di Autorizzazione Edilizia

1. La domanda di Concessione Edilizia, ovvero di Autorizzazione Edilizia, deve contenere tutti i seguenti dati:
 - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;
 - c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché i relativi estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
 - d) numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica, sia del richiedente che del progettista;
 - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto della domanda, con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile stesso insiste, che di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;
 - f) precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento e rilasciati nel decennio precedente;
 - g) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento stesso;
 - h) eventuale richiesta di convenzionamento e di esonero, totale o parziale, dai contributi concessori;
 - i) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del richiedente e del progettista;
 - j) indirizzo ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopraelevazione e, comunque, anche nel caso di interventi di riforma di edifici esistenti dai quali possa comunque derivare qualche alterazione nei rapporti funzionali, strutturali, di introspezione visiva e di ombre portate tra edifici vicini, vanno indicati anche gli estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, relativamente a quelli oggetto dell'intervento, nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultati dai pubblici registri immobiliari, nonché, in ogni caso, degli altri eventuali controinteressati facilmente identificabili..
3. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo articolo 14.
4. La domanda deve essere indirizzata al Sindaco e redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

Articolo 6

Contenuti delle domande di voltura dei provvedimenti abilitativi alle costruzioni

1. La Concessione e l'Autorizzazione Edilizia, la Denuncia di Inizio Attività e la Comunicazione, asseverate o meno, si trasferiscono automaticamente con il trasferirsi della proprietà dell'immobile al quale si riferiscono.
2. Realizzandosi tale circostanza, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che la Concessione Edilizia o l'Autorizzazione Edilizia siano intestate a loro stessi.
3. A tale fine il successore o l'avente causa presenta al Sindaco la domanda di nuova intestazione (voltura), indicando, in forma di autocertificazione, gli estremi dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che aveva, a suo tempo, costituito il presupposto per il rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia.
4. Analogamente si potrà procedere per le Denunce di Inizio Attività, per le Comunicazioni, asseverate o meno, nonché per i progetti di Piani Attuativi di iniziativa privata relativamente ai quali non sia stata ancora stipulata la convenzione.

Articolo 7

Contenuto delle domande di proroga dei provvedimenti abilitativi alle costruzioni

1. Qualora le opere non siano ultimate entro il termine indicato dal Provvedimento Abilitativo, il titolare può richiedere la proroga del termine stesso, precisando il periodo necessario per l'ultimazione dei lavori ed i fatti estranei alla volontà del titolare che sono sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, nonché l'entità delle opere ancora da realizzare.
2. La proroga comporta mutamento ed innovazione del solo termine finale, senza aggravio di contributi o sanzioni di sorta, e non comporta la necessità di un nuovo esame tecnico-giuridico, non incidendo sull'esecuzione delle opere non ultimate l'eventuale intervenuto mutamento della normativa urbanistico-edilizia.
3. La proroga può anche essere rinnovata per non più di tre volte e a condizione che il tempo supplementare concesso per l'esecuzione delle opere non superi quello indicato nel provvedimento originario.
4. Qualora le cause o i motivi della mancata ultimazione siano imputabili a fatti non estranei alla volontà del titolare, questi dovrà presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo provvedimento riguardante la parte non ultimata. Diversamente della fattispecie di proroga, la Concessione eventualmente concernente i lavori residui, dovrà essere, se dovuto, oggetto di conguaglio del contributo concessorio in caso di modifica dei valori tabellari degli oneri e/o del valore unitario del costo di costruzione e/o dell'entità del computo metrico dei lavori di completamento.
5. La nuova Concessione o Autorizzazione parziale richiesta non potrà essere rilasciata se contrastante con la normativa urbanistico-edilizia nel frattempo sopravvenuta o in salvaguardia.

Articolo 8

Modalità di presentazione delle Denunce di Inizio Attività

1. Il soggetto legittimato a presentare la Denuncia di Inizio Attività inoltra, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori, apposita dichiarazione, redatta in forma libera e sottoscritta anche dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare e specificati i seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante e titolo che lo legittima a presentare la denuncia. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del denunciante;
 - c) generalità e codice fiscale del progettista, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o del Collegio Professionale di appartenenza;
 - d) numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del denunciante e del progettista;
 - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione sia della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste che di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che eventualmente lo interessino;
 - f) precedenti provvedimenti amministrativi (concessioni, autorizzazioni, sanatorie, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto d'intervento e rilasciati nel decennio precedente;
 - g) generalità del professionista al quale si intende affidare la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio Professionale di appartenenza;
 - h) generalità dell'impresa alla quale si intende affidare l'esecuzione dei lavori;
 - i) prospetto dimostrativo degli eventuali oneri concessori dovuti;
 - l) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del dichiarante, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
2. La Denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
 3. Il progettista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della denuncia, indicarne la qualificazione tecnico-giuridica ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi, nonché al vigente Regolamento dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti, nonché l'inesistenza di vincoli particolari.
 4. Qualora l'immobile sia soggetto a vincoli particolari, dovranno essere allegati anche le autorizzazioni e i nulla-osta preventivamente rilasciati dalle autorità competenti.
 5. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione richiesta per le Concessioni e Autorizzazioni Edilizie (v. art. 14).
 6. La Denuncia deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
 7. La Denuncia deve essere indirizzata al Sindaco ed essere redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

Articolo 9

*Modalità di presentazione delle Comunicazioni Asseverate
per la realizzazione di Opere Interne ex art.26 legge 47/85,
delle Comunicazioni per Opere di Manutenzione Ordinaria
e della Comunicazioni per Opere Urgenti*

1. Il soggetto legittimato a presentare la Comunicazione Asseverata per Opere Interne deve inoltre una propria comunicazione con cui dà notizia che, contestualmente al deposito della stessa, ha dato inizio ai lavori relativi ad opere interne alle costruzioni, allegando una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi, la loro regolarità urbanistica, il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti, nonché l'inesistenza di vincoli particolari.
2. La Comunicazione Asseverata deve contenere i seguenti dati:
 - a) generalità del comunicante e titolo che lo legittima a presentare la comunicazione: nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le

- generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- b) numero di codice fiscale o partita I.V.A. di colui che dà la comunicazione;
 - c) estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli, ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 (ex legge 1 giugno 1939 n. 1089, ex legge 29 giugno 1939 n. 1497 ed ex legge 8 agosto 1985 n. 431);
 - e) generalità del progettista e del direttore dei lavori, comprensive dei relativi codici fiscali, nonché degli estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
 - f) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica sia del comunicante che del progettista;
 - g) generalità dell'impresa che è stata incaricata della esecuzione delle opere;
 - h) luogo e data di presentazione della comunicazione, nonché firme autografe del dichiarante e del progettista.
3. Il progettista, nella relazione, deve:
- a) autocertificare di essere abilitato alla progettazione, indicando gli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
 - b) descrivere analiticamente le opere progettate;
 - c) asseverare che le opere da compiersi:
 - non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e attuativi adottati e in salvaguardia o approvati e con il presente Regolamento Edilizio;
 - non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
 - non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 - non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone storiche (A, di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444), che le opere stesse rispettino le originarie caratteristiche costruttive;
 - d) la relazione deve inoltre asseverare il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.
4. Alla Comunicazione Asseverata vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione richiesta per le Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie (v. art. 14).
5. La Comunicazione Asseverata deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
6. La Comunicazione Asseverata deve essere indirizzata al Sindaco e redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.
7. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.
8. Il soggetto legittimato deve comunque, preventivamente o contestualmente all'inizio dei lavori, comunicare al Sindaco una sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.
9. Gli interventi soggetti ad Autorizzazione o a Concessione Edilizia che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva Autorizzazione o Concessione Edilizia, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
10. E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione per iscritto dei lavori al Sindaco e di presentare, entro trenta giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di Autorizzazione o Concessione; tali Autorizzazioni o Concessioni verranno rilasciate, a sanatoria e a titolo gratuito, solo a condizione che le opere eseguite si siano effettivamente limitate ad eliminare le cause di pericolo.
11. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

12. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

Articolo 10

Modalità di presentazione delle domande di Autorizzazione Paesaggistica

- 1 I soggetti legittimati, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n.490 (ex art. 7 della L. 1497/39), a presentare istanza di Autorizzazione Paesaggistica devono indicare nell'istanza medesima, i seguenti elementi:
 - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la domanda. Nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;
 - c) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;
 - d) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e) generalità del progettista, comprensive del codice fiscale, nonché dei relativi estremi di iscrizione all'Ordine o Collegio Professionale di appartenenza;
 - f) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure previste dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, ex L. 1497/39 ed ex L. 431/85);
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 151 del D.Lgs. 490/99 ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale già emessi relativamente all'immobile in questione;
 - h) solo nel caso di nuova costruzione, di sopraelevazione o di ampliamento, vanno indicati gli estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti al di là della strada, nonché i nominativi e gli indirizzi dei proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari;
 - i) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza del richiedente, dove l'Amministrazione dovrà comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti al procedimento;
 - l) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del richiedente e del progettista;
2. Alla domanda vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 16.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
4. La domanda deve essere indirizzata al Sindaco ed essere redatta, se disponibile, su apposito modello predisposto dall'Ufficio competente per l'istruttoria.

Articolo 11

Contenuto delle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di Piani Attuativi di iniziativa privata, diretta all'Ufficio Comunale competente deve contenere tutti i dati richiesti nel modello di cui al successivo quarto comma e, in particolare, deve indicare:
 - a) generalità del proponente e titolo che lo legittima a presentare la proposta: nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio ecc) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - b) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;

- c) generalità e codice fiscale del progettista, con indicazione degli estremi di iscrizione all'Ordine o al Collegio Professionale di appartenenza;
 - d) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica sia del richiedente che del progettista;
 - e) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione, sia della zona urbanistica interessata che dell'esistenza di eventuali vincoli ambientali, monumentali o di altra natura (idrogeologico, di rispetto ecc.), che gravino sugli immobili oggetto dell'intervento;
 - f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della proposta di qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento stesso;
 - g) indirizzo, ove non coincidente con la residenza del proponente, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento;
 - h) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firme autografe del proponente e del progettista;
 - i) estremi catastali dei fondi confinanti o antistanti, al di là della strada, a quelli oggetto della proposta di piano attuativo nonché i nominativi e gli indirizzi dei relativi proprietari, quali risultano dai pubblici registri immobiliari.
2. Alla proposta vanno allegati gli elaborati di progetto e l'ulteriore documentazione indicata al successivo art. 17.
 3. La proposta deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
 4. La proposta di Piano Attuativo deve essere indirizzata al Sindaco e redatta, se disponibile, sulla base dei modelli e schemi predisposti dall'Ufficio Competente per l'istruttoria.

Articolo 12

Contenuto delle domande di Certificati d'Uso (Abitabilità o Agibilità)

1. La domanda di Certificato di certificato d'uso (Abitabilità o Agibilità) deve indicare:
 - a) generalità del richiedente e titolo che lo legittima a presentare la richiesta: nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - b) indirizzo, numero telefonico, eventuale fax, eventuale indirizzo di posta elettronica del richiedente;
 - c) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;
 - d) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare l'abitabilità o l'agibilità;
 - e) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - f) luogo e data di presentazione della domanda, nonché firma autografa del richiedente;
2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Articolo 13

Domanda di Autorizzazione Amministrativa per "Piccole opere"

1. I seguenti interventi rientrano nella categoria convenzionalmente definita delle "piccole opere" e sono soggetti al semplice rilascio di autorizzazione amministrativa:
 - a) realizzazione di edicole e di monumenti all'interno dei civici cimiteri;
 - b) montaggio di pergolati di modeste dimensioni superficie non superiore a 20 mq., altezza massima non superiore a 2,40 mt., copertura vegetale e permeabile, distanza dai confini non inferiore a 5,00 mt, salvo assenso del confinante;

- c) montaggio di gazebi prefabbricati in legno o in ferro di modeste dimensioni (superficie non superiore a 9 mq, altezza non superiore a 2,40 mt, manti di copertura in tessuto o teli di plastica o pannelli leggeri di legno, distanza dai confini non inferiore a 5,00 mt, salvo assenso del confinante;
 - d) realizzazione o semplice posa in opera di piccoli manufatti, anche prefabbricati, con altezza esterna non superiore a 1,50 mt, quali armadi per contatori, cassette per il gioco dei bimbi, ripostigli per attrezzi, legnaie, canili ecc;
 - e) posa in opera di vetrine, vetrinette, bacheche e altre sovrastrutture in genere da appendere o accostare alle fronti di edifici visibili da spazi pubblici o aperti al transito;
 - f) posa in opera di insegne e di targhe;
 - g) posa in opera di cartellonistica murale o a struttura autoportante;
 - h) tinteggiature esterne;
 - i) decorazioni e pitture murali;
 - j) applicazione di inferriate, infissi e serramenti;
 - k) posa in opera di tende da sole, qualora relative a costruzioni condominiali ovvero aggettanti su suolo pubblico;
 - l) rifacimento del manto di copertura di tetti o pensiline;
 - m) posa in opera nei giardini e cortili privati di pavimentazioni, fontane, voliere, barbecue o strutture analoghe;
 - n) installazione di antenne televisive paraboliche, di pannelli solari, di impianti di condizionamento, canne fumarie e strutture analoghe visibili dallo spazio pubblico;
 - o) posa in opera di cabine telefoniche, pensiline, chioschi e strutture analoghe;
 - p) realizzazione di ponteggi, steccati e recinzioni provvisorie o delimitazioni di spazi pubblici concessi per la realizzazione di cantieri;
 - q) autorizzazioni a manomettere suolo pubblico o privato di uso pubblico per la realizzazione di servizi tecnologici;
2. Le "piccole opere", in quanto non costituenti costruzioni ai fini urbanistici, non sono soggette alle verifiche degli indici e parametri edilizi ed urbanistici, salvo per quanto esplicitamente sopraindicato e sono soggette al parere della Commissione Edilizia solamente qualora l'Ufficio competente per l'istruttoria ne rilevi un significativo impatto sul paesaggio urbano e fatto salvo quanto prescritto dall'art. 110 per le tinteggiature esterne.
 3. La domanda di realizzazione, non necessariamente soggetta a firma di un tecnico abilitato, dovrà essere corredata da quanto all'occorrenza necessario per una completa comprensione dell'opera proposta (fotografie, relazione, elaborati grafici anche sommari, localizzazione planimetrica, indicazione dimensioni, materiali, finiture, colorazioni ecc).
 4. E' fatta salva la preventiva acquisizione delle specifiche autorizzazioni richieste dal D.Lgs. 490/99 per gli immobili soggetti a tutela ambientale e/o monumentale e dal Codice della Strada per gli interventi da realizzare in fascia di rispetto stradale;
 5. Nel caso di interventi su prospetti di fabbricati a carattere condominiale dovrà essere prodotta deliberazione di assenso, assunta dall'Assemblea Condominiale;
 6. L'Autorizzazione Amministrativa per piccole opere è valida un anno dalla data del rilascio. Trascorso, inutilmente, tale termine, la richiesta andrà, se necessario, rinnovata.

Sezione III - Documenti ed elaborati da allegare

Articolo 14

Documenti da allegare alle domande di Concessione Edilizia o di Autorizzazione Edilizia

1. A corredo delle domande di Concessione Edilizia o di Autorizzazione Edilizia, anche se presentate a sanatoria, devono essere presentati i seguenti elaborati tecnici a firma di progettista abilitato:

- a) relazione tecnico-illustrativa, redatta come indicato al successivo art. 145;
 - b) rappresentazione del contesto ambientale, come indicato al successivo art. 143;
 - c) documentazione tecnica di progetto, come indicato al successivo art. 144 e nel rispetto delle modalità di rappresentazione grafica prescritte dall'art. 142.
2. Il progetto dovrà rappresentare in modo chiaro ed esauriente ogni caratteristica significativa ai fini urbanistici, edilizi ed igienici dell'opera che si intende realizzare e, nel caso di edifici, dovrà essere costituita almeno dai seguenti elaborati:
- a) planimetria generale di progetto con indicate, se necessario, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, il calcolo del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta di progetto, la verifica della rispondenza agli indici e ai parametri edilizi prescritti dal vigente P.R.G., l'indicazione delle eventuali aree vincolate, della dotazione di parcheggi, delle modalità di smaltimento delle acque reflue, nonché degli accessi pedonali e carrabili;
 - b) piante relative a tutti i piani, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei rapporti aeroilluminanti, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, della destinazione d'uso delle aree coperte e scoperte, delle aree destinate a parcheggio e dei relativi accessi;
 - c) almeno due sezioni quotate, di cui una sul vano scala, ove esistente o previsto;
 - d) tutti i prospetti.
3. Il progettista dovrà timbrare e firmare tutti gli elaborati grafici presentati. Timbro e firma dovranno risultare riportati su ogni singolo foglio, anche nel caso di elaborati riuniti in fascicoli rilegati.
4. Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- a) titolo che abilita alla richiesta o autocertificazione relativa;
 - b) estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
 - c) estratto della tavola di azzonamento del PRG accompagnata dalle relative legende;
 - d) documentazione eventualmente necessaria per la determinazione del costo di costruzione;
 - e) assunzione di impegno per la esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti e progetto relativo, accompagnato da computo metrico estimativo redatto con prezzi aggiornati ed eventuali richieste di scomputo dai contributi di concessione per oneri di urbanizzazione primaria;
 - f) dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme prescritte dal vigente Regolamento d'Igiene;
 - g) relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
 - h) copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
 - i) copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs.499/90, derivato dall'art. 7 della legge 1497/39, in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
 - l) ove necessarie, autorizzazione della Amministrazione Provinciale, della Regolatoria dei corsi d'acqua e, in generale, delle altre amministrazioni controinteressate;
 - m)ove necessario, parere preventivo di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Articolo 15

Documenti da allegare alla domanda di Autorizzazione d'Uso (Abitabilità e Agibilità)

1. A corredo delle domande dei Certificati d'Uso (Abitabilità e di Agibilità) devono essere allegati i seguenti documenti:
- a) estremi del provvedimento abilitativo che ha consentito la costruzione o la riforma dell'edificio e conseguente denuncia di ultimazione dei lavori;

- b) certificato di collaudo statico delle opere realizzate;
- c) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti;
- d) dichiarazione del Direttore dei Lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifi chi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente Regolamento Comunale d'Igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- e) certificato di collaudo degli impianti termici da parte dei vigili del fuoco se necessario;
- f) eventuale certificato di prevenzione incendi, se necessario;
- g) progetto aggiornato degli impianti tecnologici e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- h) certificati di collaudo degli impianti tecnologici installati o dichiarazione di conformità rilasciata dalle ditte installatrici ai sensi dell'art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46;
- i) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle barriere architettoniche (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236).

Articolo 16

Autorizzazioni Paesaggistiche

1. Per la documentazione da allegare alle domande di Autorizzazione Paesaggistica si rimanda a quanto specificatamente indicato nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, in attuazione dell'art. 3 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18.

Articolo 17

Documenti da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata

1. Per la documentazione da allegare alle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificatamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario, in attuazione dell'art. 7 della L.R. 23 giugno 1997 n. 23.
2. Nel caso che si intenda attribuire al Piano Attuativo valore di Concessione Edilizia, così come consentito dal comma 9 della L.R. 23 giugno 1997 n.23, la bozza di convenzione dovrà essere opportunamente integrata con le necessarie disposizioni concernenti l'inizio, la condotta e l'ultimazione dei lavori, nonché il riconoscimento dei contributi concessori.

Sezione IV - Autocertificazioni ed asseverazioni

Articolo 18
Autocertificazioni

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente Regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2 e 3, della Legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche risultanti da atti pubblici e relative alla materia oggetto del presente Regolamento, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico così sostituito.

Articolo 19
Asseverazioni

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale debba verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente Regolamento, l'interessato e/o il progettista possono produrre una Asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 6/38573 del 25 settembre 1998, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di Provvedimenti Abilitativi all'edificazione, può essere asseverata:
 - a) la superficie delle aree da edificare;
 - b) la volumetria dei fabbricati esistenti;
 - c) le distanze dei fabbricati esistenti dal confine;
 - d) i distacchi dai fabbricati;
 - e) l'altezza dei fabbricati;
 - f) il mancato, o solo parziale, asservimento delle superfici interessate dall'intervento ad altre costruzioni per effetto di accordi, tra privati o di provvedimenti edilizi precedenti.

CAPO II
Le fasi del procedimento amministrativo

Sezione I - Fase di avvio del procedimento amministrativo

Articolo 20
Presentazione delle domande, delle denunce e delle comunicazioni

1. Le domande, le denunce e le comunicazioni di cui agli articoli precedenti, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentate personalmente all'Ufficio Protocollo comunale, ovvero spedite a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, corredate dai documenti di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, redatti secondo quanto disposto al successivo Titolo III, Capo V.
2. In caso di presentazione personale all'Ufficio Protocollo, viene rilasciata ricevuta con l'indicazione:
 - a) del protocollo d'ingresso;

- b) delle indicazioni previste dal successivo art. 21, comma 2;
 - c) degli eventuali documenti mancanti, rispetto a quelli elencati nella domanda, denuncia o comunicazione.
3. Ogni domanda, denuncia o comunicazione, deve concernere un solo Provvedimento Abilitativo.

Articolo 21

Responsabilità del procedimento

1. L'Amministrazione Comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare, all'interessato e se, ritenuto utile ai fini del procedimento agli eventuali controinteressati facilmente individuabili, l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, la ricevuta di cui al precedente art. 20, comma 2, sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a) le generalità del Responsabile del Procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b) la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - c) l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al Responsabile del Procedimento.
3. L'esame delle domande, delle denunce e delle comunicazioni, deve avvenire secondo l'ordine di presentazione al protocollo.

Sezione II - Fase istruttoria del procedimento amministrativo

Articolo 22

Istruttoria della Denuncia di Inizio Attività

1. Nel termine di 20 giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 2, comma 60, L. 662/96 e dell'art. 4 della L.R. 22/99 ed in conformità ai principi di cui all'art. 19 della L. 241/90, il Responsabile del Procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della Denuncia stessa.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile del Procedimento, con provvedimento motivato da notificare, anche per via telematica, nello stesso termine di cui al primo comma, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni, fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa.

Articolo 23

Istruttoria della Comunicazione Asseverata per la realizzazione di opere interne ex art. 26, L. 47/85

1. L'istruttoria è rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26 della L. 47/85. La comunicazione, qualora tale accertamento risulti positivo, abilita alla esecuzione degli interventi.
2. Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile del Procedimento, con provvedimento motivato da notificare il più rapidamente possibile, e comunque nello stesso termine di cui al primo comma dell'art. 22, ordina all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni, fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa.

Articolo 24

Istruttoria della Domanda di Concessione Edilizia

1. Qualora la domanda risulti non corredata dalla documentazione indicata all'art. 14, il Responsabile del Procedimento richiede, nel termine di quindici giorni di cui all'art. 4 della L. 493/93, la documentazione carente o imperfetta. In tal caso i termini di conclusione del Procedimento sono interrotti e decorrono nuovamente per intero dalla data di presentazione di quanto richiesto. Qualora il soggetto richiedente la Concessione non presenti la necessaria documentazione entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta, la pratica è archiviata d'ufficio.
2. Qualora la richiesta di integrazione documentale sia successiva alla scadenza dei termini previsti dalla normativa vigente, la richiesta stessa, pur essendo valida, non produce interruzione dei termini fissati dalla legge per l'emanazione del provvedimento finale.
3. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, il Responsabile del Procedimento provvede ad acquisire il parere degli altri uffici ed organi interessati. Provvede inoltre ad informare i proprietari confinanti, indicati dal richiedente, mettendo a loro disposizione il relativo progetto per un periodo di quindici giorni affinché possano prenderne visione e formulare eventuali osservazioni e/o opposizioni che dovranno essere motivate ed accompagnate da tutti quegli elementi necessari per una loro chiara ed immediata comprensione.
4. Entro il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del Procedimento, trasmette la pratica alla Commissione Edilizia per l'espressione del parere di competenza, accompagnandola con una relazione scritta.
5. Ottenuto il parere della Commissione Edilizia, il Responsabile del Procedimento conferma, e se necessario, corregge o integra la propria relazione scritta indirizzandola, entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente comma 3, al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
6. Qualora la Commissione Edilizia non si esprima nel termine di trenta giorni, il Responsabile del Procedimento prescinde dalla necessità del parere della Commissione stessa e predisponde una relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento, indicando i motivi per cui il termine non è stato rispettato.
7. Le relazioni di cui ai precedenti commi devono contenere:
 - a) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - b) la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni;
 - c) la valutazione dell'eventuale onerosità della richiesta Concessione ed i conteggi relativi.
8. La relazione di cui al precedente quarto comma può essere divisa in quattro parti:
 - a) la prima parte riguarda la domanda nei suoi elementi soggettivi ed oggettivi e cioè:
 - il richiedente (legittimazione, titolo, elezione del domicilio nell'ambito del Comune ecc.) e il progettista (abilitazione professionale al tipo di intervento proposto);
 - l'area (individuazione catastale, disciplina urbanistica, vincoli, superficie reale, urbanizzazioni ecc.);
 - il progetto (descrizione dell'intervento, elaborati presentati ecc.);
 - le autorizzazioni, i nulla-osta ed i permessi acquisiti;
 - b) la seconda parte riguarda la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento;
 - c) la terza parte indica la conformità del progetto alle norme urbanistico-edilizie, mettendo in rilievo con puntualità, in caso contrario, le difformità. Verranno altresì indicate, ove necessario, le proposte di condizioni alle quali subordinare l'eventuale assenso della Commissione Edilizia;
 - d) la quarta parte segnala l'eventuale onerosità della richiesta Concessione ed i conteggi relativi.

9. La relazione di cui al precedente quinto comma può limitarsi a confermare i contenuti della relazione di cui al quarto comma, ma deve recepire il parere della Commissione Edilizia ovvero operarne puntuale controdeduzione.

Articolo 25

Istruttoria della Domanda di Autorizzazione Edilizia

1. Il Responsabile del Procedimento, qualora emerga carenza o imperfezione della documentazione prevista dal Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
2. Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 20 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94 per la formazione del silenzio-assenso, il Responsabile del Procedimento predisponde una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
3. La relazione di cui al comma precedente deve contenere:
 - a) i dati del soggetto richiedente e del progettista;
 - b) le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'area sulla quale dovrà essere realizzata l'opera;
 - c) le autorizzazioni, i nulla-osta ed i permessi acquisiti;
 - d) la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - e) la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.
 - f) il parere circa la necessità e/o opportunità dell'esame da parte della Commissione Edilizia;
 - g) ove necessario, le eventuali proposte di condizioni alle quali subordinare l'eventuale assenso della Commissione Edilizia.

Articolo 26

Istruttoria della Domanda di Autorizzazione Paesaggistica

1. Il termine per il rilascio della Autorizzazione Paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione di cui al Titolo I, Capo I, Sezione III del presente Regolamento, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma 2; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
2. Successivamente alla presentazione dell'istanza, il Responsabile del Procedimento:
 - verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - individua il tipo di vincolo al quale è sottoposto l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - predisponde una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - chiede al Presidente di convocare la Commissione Edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
3. La relazione degli esperti in tutela paesistico - ambientale deve essere se possibile, depositata, prima della relativa discussione in sede di Commissione Edilizia o presentata e letta direttamente nella seduta della Commissione stessa.

4. La Commissione Edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di discutere indicazioni utili per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

Articolo 27

Istruttoria della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata

1. L'istruttoria della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata è condotta nel termine di 60 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione Comunale, unitamente alla documentazione di cui all'art. 17 del presente Regolamento, documentazione che deve risultare completa ed esaustiva di ogni sua parte. L'istruttoria deve comprendere l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia.
2. Il termine di 60 giorni di cui al comma 1 può essere interrotto una sola volta qualora il Responsabile del Procedimento richieda, con provvedimento da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di Piano Attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle normative vigenti. In tale caso, il termine di cui al primo comma decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
3. Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
4. Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il Responsabile del Procedimento trasmette alla Giunta Comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di Piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio Comunale.

Sezione III - Fase decisionale

Articolo 28

Decisioni sulle domande di Concessione Edilizia

1. Verificato, laddove necessario, sulla base della vigente normativa, il calcolo dei contributi di concessione, il Responsabile del Procedimento emana il provvedimento di accoglimento o di diniego della domanda di Concessione Edilizia. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni, secondo le modalità e procedure stabilite dalle apposite deliberazioni di Consiglio Comunale, le quote di contributo relative all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di Concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare dei contributi richiesti a norma degli art. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.
2. E' facoltà del richiedente la Concessione o del progettista chiedere al Responsabile del Procedimento la verifica del calcolo dei contributi di Concessione e il parere nel merito della Commissione Edilizia.
3. Il provvedimento conclusivo del procedimento di Concessione Edilizia deve dar conto, oltre che del parere della Commissione Edilizia, anche delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve essere altresì comunicato agli stessi;
4. Il ritiro della Concessione Edilizia può avvenire solo dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.

5. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione della domanda di Concessione Edilizia, il Responsabile del Procedimento comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, segnalando nel contempo, tempi e modi per inoltrare eventuali ricorsi.
6. I provvedimenti di diniego o di accoglimento dell'istanza di Concessione Edilizia sono pubblicati nelle forme e nei modi di cui al successivo art. 37.

Articolo 29

Decisioni sulle domande di Autorizzazione Edilizia

1. Il Responsabile del Procedimento emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di Autorizzazione Edilizia.
2. L'istanza di Autorizzazione Edilizia si intende accolta, ai sensi e alle condizioni dell'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94, qualora l'opera sia conforme alle vigenti disposizioni ed il Responsabile del Procedimento non si pronuci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione del loro inizio.
3. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione della domanda di Autorizzazione Edilizia, il Responsabile del Procedimento comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente, segnalando, nel contempo, tempi e modi per inoltrare eventuali ricorsi.
4. Il provvedimento conclusivo del procedimento di Autorizzazione Edilizia deve dar conto, oltre che del parere della Commissione Edilizia, anche delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi.

Articolo 30

Decisioni sulle richieste di Autorizzazione Paesaggistica

1. Una volta acquisito il parere della Commissione Edilizia, integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il Responsabile del Procedimento assume il provvedimento finale di Autorizzazione Paesaggistica (o di diniego della stessa).
2. Il provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, o di diniego della stessa, deve essere sempre adeguatamente motivato, in relazione agli elementi di compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle motivazioni di apposizione del vincolo.
3. Copia del provvedimento, con allegati il parere della Commissione Edilizia integrata da almeno uno dei due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, la relazione di questi ultimi, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, viene trasmessa alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.

Articolo 31

Decisioni sulle proposte di Piani Attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria di cui al precedente art. 27.
2. La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'Albo Pretorio del relativo

- avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione e, nei successivi 30 giorni, possa presentare eventuali osservazioni ed opposizioni.
3. La deliberazione di adozione del Piano Attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, all'ufficio competente della locale Azienda Sanitaria e, nel caso dei Piani Attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, anche all'ente gestore del parco, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al precedente comma, decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma 4.
 4. Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 30 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il Piano Attuativo.
 5. Ai sensi dell'art. 7, comma 9, della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del Piano Attuativo ha valore di Concessione Edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta e la convenzione sia integrata con le disposizioni procedurali tipiche delle Concessioni Edilizie stessa.

Sezione IV - Provvedimento finale

Articolo 32

Provvedimento di Concessione Edilizia

1. Il provvedimento di Concessione Edilizia deve contenere:
 - a) l'esatta qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla definizione contenuta nella domanda;
 - b) le generalità, l'indirizzo, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato domanda di Concessione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza dello stesso;
 - c) la descrizione sommaria delle opere oggetto di Concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto dell'intervento;
 - e) gli estremi della domanda di Concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata a seguito di aggiornamento;
 - f) gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta ed altri pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) gli estremi di approvazione dei Piani Attuativi eventualmente interessati e delle relative convenzioni;
 - h) la data del parere fornito dalla Commissione Edilizia, nonché da altre Commissioni o Organi dell'Amministrazione (Giunta Comunale, Consiglio Comunale), ove necessario;
 - i) gli estremi di eventuali atti o determinazioni dirigenziali relative all'oggetto;
 - j) l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
 - k) la motivazione;
 - l) le eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati, corretti o aggiornati, prima dell'inizio effettivo dei lavori per le porzioni interessate;

- m) la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
- n) il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77 e cioè dodici mesi per l'inizio e trentasei mesi per la loro ultimazione;
- o) l'elenco degli elaborati tecnici di progetto allegati che si intendono parte integrante della Concessione.

Articolo 33

Provvedimento di Autorizzazione Edilizia

1. Il provvedimento di Autorizzazione Edilizia deve contenere:
 - a) le generalità, l'indirizzo, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato domanda di Autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, della persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza dello stesso;
 - b) l'ubicazione e l'identificazione catastale degli immobili oggetto dell'intervento;
 - c) gli estremi della domanda di Autorizzazione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata a seguito di aggiornamento;
 - d) la motivazione;
 - e) le eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso imponendo, in particolare la presentazione di elaborati corretti o aggiornati prima dell'inizio effettivo dei lavori per le porzioni interessate;
 - f) il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno, nonché il termine per l'ultimazione dei lavori che non può essere superiore a due anni;
 - g) gli allegati progettuali.

Articolo 34

Termine di inizio e ultimazione dei lavori

1. L'inizio e l'ultimazione dei lavori devono avvenire entro i termini stabiliti dalla lettera n) del precedente art. 32 per le Concessioni Edilizie e della lettera f) del precedente art. 33 per le Autorizzazioni Edilizie.
2. Il termine stabilito di ultimazione dei lavori può essere prorogato solo qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
3. Qualora la Concessione o l'Autorizzazione non risultino prorogabili (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga), ovvero qualora non si sia dato inizio in modo consistente da rendere palese una seria volontà di procedere alla costruzione delle opere concessionate, l'autorità preposta pronuncia l'avvenuta decadenza della Concessione o Autorizzazione a suo tempo rilasciate. Con la notifica al concessionario dell'avvenuta decadenza, la Concessione o l'Autorizzazione originarie vengono a perdere ogni validità e le opere non potranno essere iniziate od ultimate se non dopo che siano state richieste ed ottenute nuove ed apposite Concessione o Autorizzazione Edilizia, in conformità alla normativa urbanistica-edilizia vigente al momento del rilascio.
4. La Concessione o l'Autorizzazione Edilizia devono comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio competente ai sensi della legge 1086/71.
5. I lavori oggetto di Autorizzazione Ambientale non possono avere inizio se non a seguito di esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di sessanta giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del

- controllo di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 ex art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.
6. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
 7. I titolari di Concessione Edilizia o di Autorizzazione Edilizia, nonché di qualsiasi altro tipo di provvedimento abilitativo alla costruzione, devono presentare, all'apposito ufficio comunale, la comunicazione di inizio lavori e la Comunicazione di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario tempestivo controllo.
 8. I lavori oggetto di Denuncia Inizio Lavori possono iniziare entro venti giorni dalla data di presentazione a protocollo e comunque non oltre un anno da tale data. I lavori oggetto di Comunicazione asseverata possono iniziare contestualmente alla data di presentazione a protocollo e comunque non oltre un anno da tale data. I suddetti lavori dovranno essere ultimati entro tre o due anni a seconda che siano riconducibili alla fattispecie per la quale sarebbe stata altrimenti necessario il rilascio di una Concessione o di una Autorizzazione Edilizia.
 9. Nel caso che i lavori siano avvenuti sulla base di una Denuncia di Inizio Attività, o di una Comunicazione asseverata, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, andrà presentata anche la dichiarazione di un tecnico abilitato attestante che gli stessi si sono svolti in conformità al progetto presentato.

Articolo 35

Rilascio del Certificato d'uso (Abitabilità o Agibilità)

1. Entro 30 giorni dal ricevimento degli atti di cui al precedente art. 15, il Responsabile del Procedimento rilascia il Certificato d'Uso richiesto. Entro il suddetto termine lo stesso soggetto può altresì disporre, previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione che verifichi la rispondenza del fabbricato ai requisiti richiesti per l'abitabilità o l'agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, in caso di silenzio del Comune, trascorsi quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, l'abitabilità o l'agibilità si intendono autorizzante. In tale caso, il Responsabile del Procedimento può disporre, nei successivi centottanta giorni e previa comunicazione al soggetto richiedente, un'ispezione ed eventualmente dichiarare, in assenza dei requisiti richiesti, la inabitabilità e/o inagibilità del fabbricato
3. Il termine iniziale di trenta giorni può essere interrotto una sola volta dal Comune, esclusivamente per la richiesta di ulteriori documenti che integrino la pratica e che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che comunque non possano essere da essa acquisiti autonomamente. Tale termine ricomincia a decorrere nuovamente per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

Sezione V - Fase integrativa dell'efficacia, varianti e proroghe

Articolo 36

Comunicazione dei provvedimenti abilitativi all'edificazione

1. Il Responsabile del Procedimento comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato ed a mezzo di messo notificatore o di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di avvenuta emanazione della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia e le relative condizioni.

2. Il richiedente, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo di aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento dei contributi concessori, se dovuti.
3. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.
4. Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.
5. In ogni caso, trascorsi inutilmente dodici mesi dalla notifica dell'avviso di rilascio, il provvedimento si intende automaticamente decaduto.

Articolo 37

Pubblicazione dei provvedimenti abilitativi all'edificazione

1. I provvedimenti di Concessione o di Autorizzazione Edilizia, nonché le Denunce di Inizio Attività vengono pubblicati all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi.
2. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento ovvero entro sette giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Articolo 38

Autorizzazione Paesaggistica

1. Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e contestualmente pubblicato per non meno di quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale.
2. L'Autorizzazione Paesaggistica vale per un periodo di cinque anni, trascorso il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova Autorizzazione.

Articolo 39

Varianti e proroghe ai provvedimenti abilitativi all'edificazione

1. Tutti i provvedimenti abilitativi all'edificazione, ivi comprese le Denunce e le Comunicazioni, possono essere oggetto di varianti nei limiti e con le procedure previste dalla legge per le Concessioni Edilizie.

CAPO III

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Sezione I - Conferenza dei Servizi

Articolo 40

Conferenza dei Servizi tra strutture interne al Comune

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il Responsabile del Procedimento può indire una Conferenza dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 14 della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del Responsabile del Procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai Responsabili delle strutture interessate almeno quindici giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario, che viene individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, ed assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento, a seconda che la Conferenza dei Servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.
6. In caso di assenza ingiustificata di una o più unità organizzative, il parere della Conferenza dei Servizi si intende assunto favorevolmente.

Articolo 41

Conferenza dei Servizi tra Amministrazioni diverse

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei Servizi viene indetta dal Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla-osta o assensi comunque denominati da parte di altre Amministrazioni Pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla - osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati, e il Verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni Pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal Responsabile del Procedimento.
4. Si considera acquisito l'assenso dell'Amministrazione la quale, pur regolarmente convocata, non abbia, senza giustificato motivo, partecipato alla conferenza o vi abbia partecipato tramite rappresentanti privi della competenza ad esprimerne definitivamente la volontà, salvo che tale Amministrazione non comunichi all'Amministrazione procedente il proprio motivato dissenso entro venti giorni dalla conferenza stessa, ovvero dalla data di ricevimento della comunicazione delle determinazioni adottate, qualora queste ultime abbiano contenuto sostanzialmente diverso da quelle originariamente previste.
5. Le disposizioni di cui al precedente comma 4 non si applicano alle Amministrazioni preposte alla tutela monumentale, ambientale, urbanistica e igienico - sanitaria del territorio.

Sezione II - Sportello unico

Articolo 42

Sportello unico per le imprese

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

Articolo 43

Struttura organizzativa

1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico per le imprese è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle Concessioni e/o Autorizzazioni di competenza comunale.
2. Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività produttive ed alle aree a tale fine individuate dal Piano Regolatore Generale e dai relativi Piani Attuativi.

Articolo 44

Definizione di impianti a struttura semplice

1. Si definiscono impianti a struttura semplice, così come individuati dalla Regione con D.G.R. n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
 - a) non risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
 - b) non siano sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale, nazionale o regionale;
 - c) non rientrino tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203; D.P.C.M. 21 luglio 1989);
 - d) non siano soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (D.P.R. 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
 - e) non rientrino negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
2. Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo art. 46.

Articolo 45

Procedimento mediante Conferenza dei Servizi

1. Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo

- articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 43. Tale struttura invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
2. Per i progetti di opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale il termine è di centocinquanta giorni, prorogabile di ulteriori novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la Valutazione di Impatto Ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
 3. Se una qualsiasi delle Amministrazioni di cui al precedente comma 1 e deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza dei Servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
 4. Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma 1, entro i successivi cinque giorni, su richiesta del Responsabile del Procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.
 5. La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'Albo Pretorio Comunale nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. A tale conferenza possono partecipare anche i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, ai quali possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
 6. Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei Servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
 7. Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

Articolo 46

Procedimento mediante Autocertificazione

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di una sola domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta della Concessione Edilizia, corredata da Autocertificazioni, attestanti la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non sia consentita l'Autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia idrogeologica, paesistico-ambientale, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
2. La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e, se possibile, per via telematica;

- contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della Concessione Edilizia.
3. Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti, il termine di cui al successivo comma 7 resta sospeso.
 4. Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto, ovvero il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio della quale viene redatto apposito verbale.
 5. Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma 7, resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.
 6. Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 43, la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma 4. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della Concessione Edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.
 7. Il procedimento, ivi compreso il rilascio della Concessione Edilizia ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi 3, 4, 5 e 6, è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
 8. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della Concessione Edilizia ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

Articolo 47

Verifica

1. La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle Autocertificazioni prodotte, ai sensi del precedente art. 46, comma 1. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali, nonché l'insussistenza di vincoli idrogeologici, forestali, ambientali o di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
2. La verifica riguarda inoltre:
 - a) la prevenzione degli incendi;
 - b) la sicurezza degli impianti elettrici, e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
 - c) l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
 - d) l'installazione di recipienti a pressione contenenti G.P.L.;
 - e) il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - f) le emissioni inquinanti in atmosfera;
 - g) le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;

- h) l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
 - i) le industrie qualificate come insalubri;
 - l) le misure di contenimento energetico.
3. Il decorso del termine di cui al precedente art. 46, comma 7, non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

Articolo 48

Procedura di collaudo

1. Qualora previsto dalla disciplina vigente, i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività. Tali collaudatori dovranno risultare soggetti diversi sia dal progettista dell'impianto che dal direttore dei lavori e non essere collegati professionalmente, né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa costruttrice.
2. Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 43, la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 43. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela dei lavoratori nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni fornite in sede di autorizzazione.
4. Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 43, nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari, ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

Articolo 49

Sportello unico per l'edilizia

1. La disciplina di cui al presente articolo riguarda ogni intervento edilizio soggetto a Concessione Edilizia che sia riferito ad attività non produttive.
2. Per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui al presente articolo è istituita una apposita struttura organizzativa competente e responsabile, tra l'altro, del rilascio della Concessione Edilizia. Alla struttura di cui al presente comma si rivolgono gli interessati ai quali lo Sportello deve garantire l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e ad ogni altra informazione connessa alle attività produttive ed alle aree a tale fine individuate dal Piano Regolatore Generale e dai relativi Piani Attuativi.
3. Il procedimento amministrativo per il rilascio della Concessione Edilizia è unico. A tal fine è indetta una Conferenza Interna dei Servizi alla quale partecipano, ai fini dell'espressione congiunta di ogni parere, nulla-osta o atto di assenso di competenza comunale comunque denominato, i responsabili degli uffici, dei servizi comunali e, se necessario, delle aziende comunali e sanitarie locali o loro delegati muniti di rappresentanza.

4. La Conferenza interna è presieduta dal Responsabile del Procedimento.
5. Le determinazioni e i pareri resi in tale sede tengono luogo degli atti amministrativi di competenza dei singoli uffici.
6. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del Segretario, individuato dal Responsabile del Procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione Comunale; il verbale della Conferenza dei Servizi tiene luogo del provvedimento conclusivo del procedimento.
7. Il verbale deve essere sottoscritto dal Segretario e dagli altri partecipanti.
8. Una Conferenza dei Servizi con efficacia istruttoria o decisoria (o entrambe) può essere indetta ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 anche con soggetti esterni all'Amministrazione Comunale che risultino competenti al rilascio di atti di assenso, comunque denominati, interessanti l'intervento.

Sezione III - Collaborazione tra privati e Comune

Articolo 50

Pareri preventivi per interventi edilizi ed urbanistici

1. Per ogni tipo di intervento edilizio i soggetti interessati possono presentare al Sindaco richiesta di parere preventivo su di un progetto di massima, corredato dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria, prodotta in scala adeguata, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile interessato;
 - b) rilievo dell'immobile oggetto di intervento, prodotto in scala opportuna, con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni condotte nelle posizioni più significative;
 - c) documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - d) sintetica relazione illustrativa dell'intervento ipotizzato e delle eventuali soluzioni alternative;
 - e) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G. e dei relativi Piani Attuativi nonché alle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.
2. Il Responsabile del Procedimento provvede ad eseguire l'istruttoria del progetto di massima e a trasmetterlo alla Commissione Edilizia per l'esame preliminare.
3. Anche per interventi che presuppongano la preventiva approvazione di un apposito Piano Attuativo, i soggetti interessati possono chiedere un parere preliminare di natura urbanistica, presentando un'ipotesi di progetto di massima delle opere da realizzare corredato da:
 - a) planimetria, prodotta in scala adeguata, che consenta l'esatta individuazione degli immobili interessati e la comprensione, sia pure sommaria, delle loro caratteristiche peculiari;
 - b) documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - c) sintetica relazione illustrativa dell'intervento ipotizzato, delle eventuali opere di mitigazione ambientale proposte, nonché delle eventuali soluzioni alternative;
 - d) dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle N.T.A. del P.R.G.
 - e) ingombro volumetrico delle costruzioni ipotizzate;
 - f) bozza di convenzione attuativa;
 - g) progetto schematico delle opere di urbanizzazione programmate;
 - h) indicazione delle aree proposte in cessione al Comune in conto standard urbanistici.
4. Il Responsabile del Procedimento effettuerà un'istruttoria di fattibilità del progetto di massima e lo trasmetterà alla Commissione Edilizia per l'esame preliminare.

5. La Commissione Edilizia, qualora intenda fare osservazioni al progetto di massima, può convocare il progettista interessato al fine di discutere direttamente indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.

Articolo 51

Indicazioni interpretative

1. Tutti i soggetti interessati (singoli cittadini, enti pubblici e privati, proprietari, professionisti, associazioni ambientaliste anche se non riconosciute ex art. 13 legge 349/86, ordini e collegi professionali ecc.) possono chiedere all'Amministrazione Comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, vigenti o adottati, dalle loro varianti e dai regolamenti comunali.
2. Tali indicazioni saranno fornite dall'Amministrazione Comunale mediante comunicazione scritta, riferendo anche della prassi applicativa e del conseguente orientamento seguito.
3. Salvo che la problematica da affrontare non richieda l'acquisizione anche di parere da parte di soggetti esterni all'Amministrazione, la risposta ai quesiti avanzati dovrà essere fornita entro trenta giorni.

CAPO IV

L'accesso ai documenti

Sezione I – Riferimento alle specifiche normative comunali vigenti

Articolo 52

Norme applicabili per consentire l'accesso ai documenti

In argomento si applicano le disposizioni dello specifico Regolamento Comunale

CAPO V

Vigilanza e sanzioni

Sezione I - Fonti normative

Articolo 53

Sanzioni edilizie

1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della legge 28 febbraio 1985 n. 47:
 - a) art.4, relativo alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia;
 - b) art.7, relativo alle opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali;
 - c) art. 9, relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - d) art. 10, relativo alle opere eseguite senza autorizzazione;
 - e) art. 11, relativo all'annullamento della concessione;
 - f) art. 12, relativo alle opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

- g) art. 13, relativo al rilascio delle concessioni e autorizzazioni in sanatoria;
 - h) art. 14, relativo alle opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici;
 - i) art. 18, relativo alle lottizzazioni abusive.
2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Responsabile del Servizio competente.
 3. Per l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della legge 47/85 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all'articolo 1 della L.R. 19/92.

Articolo 54

Sanzioni paesaggistiche

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 164 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490.
2. Le sanzioni di cui al precedente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale.
3. I criteri per l'irrogazione delle sanzioni, previste dal capo III del D.Lgs. 490/99 e dall'art.9, 3° comma, della legge 47/85, nonché quelli per il rilascio delle certificazioni di assenza di danno ambientale sono contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997, sezione I, capitolo III, § 3.2

Sezione II - Fasi del procedimento sanzionatorio

Articolo 55

Avvio del procedimento sanzionatorio

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

Articolo 56

Fase istruttoria del procedimento sanzionatorio

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

Articolo 57

Fase decisionale del procedimento sanzionatorio

1. La sanzione è irrogata dal Responsabile del Procedimento mediante apposito provvedimento che deve contenere:
 - a) le generalità del trasgressore;
 - b) il tipo di illecito accertato;
 - c) il tipo di sanzione corrispondente all'illecito e la relativa motivazione, nonché le modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
 - d) le forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
 - e) l'indicazione e la firma autografa del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
 - f) il luogo e la data di emissione del provvedimento sanzionatorio.
2. All'atto va allegata copia del verbale di accertamento dell'illecito.

Articolo 58

Fase integrativa dell'efficacia del procedimento sanzionatorio

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

Articolo 59

Fase di esecuzione d'ufficio del procedimento sanzionatorio

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune opera, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 27 della legge 47/85 e, in quanto applicabile, dall'art. 2, commi 55 e 56 della legge n. 662/96.
1. Per le sanzioni pecuniarie, nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

Titolo II
LA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO I
Composizione e nomina della Commissione Edilizia

Sezione I - Composizione

Articolo 60
Composizione della Commissione Edilizia

1. Sono membri di diritto della Commissione Edilizia:
 - a) il Sindaco, o l'Assessore Delegato, che assume la funzione di Presidente;
 - b) quattro soggetti dotati di professionalità tecnica risultante da curriculum, dei quali uno particolarmente esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche, scelto possibilmente nell'ambito di una terna di nominativi designati dalle associazioni dei disabili;
 - c) il Comandante dei Vigili del Fuoco
 - d) qualora la Commissione debba esprimersi su tematiche di interesse ambientale sub-delegata al Comune dalla Regione, sono membri di diritto anche due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione. La Commissione Edilizia deve essere integrata da detti membri solo nell'esercizio delle funzioni sub-delegate in materia paesistico-ambientale.
2. Alle riunioni della Commissione partecipa, senza diritto di voto, in qualità di relatore sulle singole pratiche, il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, il quale, di norma, funge anche da Segretario verbalizzante. In quest'ultima funzione può essere, all'occorrenza, sostituito o coadiuvato da un impiegato comunale o da un altro componente la Commissione, a tale scopo scelto dal Presidente.
3. La Commissione Edilizia si esprime mediante deliberazioni ed è rappresentata dal suo Presidente.

Sezione II - Nomina e durata

Articolo 61
Nomina e sostituzione dei membri della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale.
2. La Giunta Comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza di cui agli artt. 65 e 66 del presente regolamento ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
3. Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto, morto o dimissionario deve avere lo stesso profilo professionale di quest'ultimo e resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione Edilizia.

Articolo 62

Scadenza della Commissione Edilizia

1. La durata in carica della Commissione Edilizia corrisponde a quella del mandato amministrativo del Sindaco.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione Edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e, comunque, per non oltre centoventi giorni dalla scadenza.

Sezione III - Casi di incompatibilità

Articolo 63

Casi di incompatibilità con la carica di componente della Commissione Edilizia

1. La carica di componente della Commissione Edilizia è incompatibile con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o Enti, Aziende o Società da esso dipendenti;
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che, per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, debbano esprimersi in altre sedi e su alcune delle stesse pratiche sottoposte alla Commissione Edilizia.

Articolo 64

Conflicto d'interessi con la carica di componente la Commissione Edilizia

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardano interessi facenti capo a parenti o affini sino al quarto grado, o al coniuge di un membro della Commissione Edilizia.

Sezione IV - Casi di decadenza dei commissari

Articolo 65

Incompatibilità sopravvenuta con la carica di componente della Commissione Edilizia

1. I membri della Commissione Edilizia decadono automaticamente nel caso insorga, successivamente alla loro nomina, una causa di incompatibilità di cui all'art. 63.

Articolo 66

Assenze ingiustificate dalla Commissione Edilizia

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

CAPO II

Le attribuzioni della Commissione Edilizia

Sezione I - Individuazione delle attribuzioni

Articolo 67

Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo interno dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione Edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori ma non vincolanti, che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente Regolamento, nonché in ogni caso quando, per il particolare interesse delle questione trattate, il Sindaco o il Responsabile del procedimento ritengano opportuno acquisirne il parere.
3. I pareri da rendersi obbligatoriamente ai sensi del presente Regolamento sono individuati ai successivi artt. 68 e 69.

Articolo 68

Pareri che per legge vanno richiesti alla Commissione Edilizia

1. Il parere della Commissione Edilizia è obbligatoriamente richiesto nelle seguenti circostanze:
 - a) rilascio delle Concessioni Edilizie, anche in variante, salvo quanto previsto al successivo art. 77;
 - b) rilascio delle Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie in sanatoria ex art. 13 della L. 47/85;
 - c) applicazione delle misure di salvaguardia di cui alle leggi nn. 1902/52, 517/66, 1187/68, 291/71 e L.R. 51/75;
 - d) annullamento d'ufficio di Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie;
 - e) parere ex art. 32, L.47/85 come disposto dall'art. 4, comma 2, L.R. 18/97;
 - f) autorizzazioni e sanzioni paesaggistiche di cui alla L.R. 18/97;
 - g) eventuale gratuità delle Concessioni Edilizie e parere sugli eventuali ricorsi avanzati dai concessionari interessati.

Articolo 69

Altri pareri che per norma di regolamento vanno obbligatoriamente richiesti alla Commissione Edilizia

1. Il parere della Commissione Edilizia è altresì obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
 - a) piani urbanistici di iniziativa pubblica o privata;
 - b) opere pubbliche comunali di carattere edilizio e progetti di sistemazione delle aree ad uso pubblico;
 - c) interventi pubblici di arredo urbano;
 - d) interventi sul verde pubblico;
 - e) interpretazioni delle norme;

- f) in tutti gli altri casi nei quali il Sindaco o il Responsabile del procedimento ritengano opportuno richiederne il parere.

Sezione II - Casi di esclusione del parere

Articolo 70

Casi nei quali non è richiesto il parere della Commissione Edilizia

1. Il parere della Commissione Edilizia è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a) dichiarazione di inizio attività ex art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla L. 4 dicembre 1993 n. 493 come sostituito dall'art. 2, comma 60, L. 23 dicembre 1996, n. 662 e successive modifiche ed integrazioni;
2. Il parere della Commissione Edilizia è inoltre escluso nei casi in cui non sia espressamente previsto ai sensi degli artt. 75 e 76 o richiesto ai sensi dell'art.74, comma 2 del presente Regolamento.
3. Il parere della Commissione Edilizia è escluso nelle seguenti ipotesi:
 - a) ordinanze di sospensione lavori, ordinanze di non procedere a lavori previsti da Denunce di Inizio Attività, richiesta di integrazione documentazione irrogazione sanzioni per abusi edilizi;
 - b) voltura della Concessione o Autorizzazione Edilizia;
 - c) diniego di Concessione o Autorizzazione Edilizia, quando il diniego stesso sia automaticamente da ricollegarsi a difformità urbanistico-ambientali;
 - d) carenza documentale, non integrata in sede istruttoria, tale da determinare il diniego di Concessione o Autorizzazione Edilizia;
4. La Commissione può inoltre, caso per caso, decidere di rinunciare al riesame di progetti per i quali abbia dato disposizioni per eliminare errori materiali rilevati in sede istruttoria.
5. E' facoltà della Commissione Edilia procedere all'esame conoscitivo delle Denunce d'inizio Attività presentate.

Sezione III - Criteri di valutazione

Articolo 71

Modalità generali di valutazione della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti elencati ai precedenti articoli 68 e 69 che le vengono sottoposti dal Responsabile del Procedimento già corredati dal giudizio di conformità, alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale, redatto a cura del Responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione Edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale ed al rispetto delle tradizioni architettoniche locali.
3. In particolare la Commissione Edilizia, anche sulla base degli strumenti di integrazione regolamentare di cui al Titolo III, Capo I, Sezione I del presente Regolamento (quali ad esempio i repertori delle insegne, dell'arredo urbano, delle finiture e dei materiali ecc.), valuta:

- a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con gli strumenti paesistico-ambientali vigenti eventualmente o in salvaguardia.
4. Il parere negativo della Commissione Edilizia deve essere adeguatamente motivato e così pure quello dei singoli Commissari dissenzienti del parere di maggioranza.

Articolo 72

Modalità particolari di valutazione della Commissione Edilizia ai fini della autorizzazione paesaggistica.

1. La Commissione Edilizia, integrata con i due Esperti in materia di tutela paesistico-ambientale previsti dall'art. 5 della L.R. 9 giugno 1997 n. 18, esprime, nei modi indicati dalla stessa legge, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesaggistica, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia di tutela paesistico-ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta Regionale nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici, oppure Piano Territoriale di Coordinamento di Parco con contenuti paesistici, se esistenti).

CAPO III

Funzionamento

Sezione I - Modalità di convocazione

Articolo 73

Convocazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia si riunisce, in via ordinaria, una volta al mese e, in via straordinaria, ogni volta che il Sindaco lo ritenga necessario.
2. La seduta è convocata dallo stesso Sindaco o, in caso di suo impedimento, dall'Assessore Delegato. La convocazione avviene sempre con raccomandata con avviso di ricevimento o con nota da inviarsi tramite fax. La relativa comunicazione deve pervenire agli interessati almeno 48 ore prima.
3. Al fine di garantire ai Commissari la possibilità di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai Commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
4. Nel caso in cui la Commissione Edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzativi e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 151 e dall'art. 164 del D.Lgs. 490/99 derivati rispettivamente dall'art. 7 e dall'art. 15 della L. 1497/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti in tutela ambientale di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa. A tale fine, copia della documentazione disponibile dovrà essere trasmessa agli esperti almeno 15 giorni prima del suo esame in Commissione Edilizia.

Articolo 74

Ordine del giorno della Commissione Edilizia

1. Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno tre giorni prima della data della seduta.
2. I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base delle date di presentazione dei progetti medesimi, o di loro integrazione, al protocollo comunale.

Sezione II - Validità delle sedute e delle decisioni

Articolo 75

Validità delle sedute e delle decisioni della Commissione Edilizia

1. Affinché le sedute della Commissione Edilizia siano dichiarate valide, è necessaria la presenza del Sindaco, ovvero dell'Assessore Delegato, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
2. Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti relativi.
3. Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla formazione del numero legale per la validità delle sedute.
4. Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Articolo 76

Relazione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale

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

Articolo 77

Pubblicità delle sedute della Commissione Edilizia

1. Le riunioni della Commissione Edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere la presenza del solo progettista, limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame di merito e di espressione del parere.

Articolo 78

Verbalizzazione delle decisioni della Commissione Edilizia

1. Il segretario verbalizzante della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente dal Segretario verbalizzante e da tutti i membri presenti.
2. le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta di cui al precedente art. 83.
3. gli elaborati grafici esaminati vanno firmati dal Presidente e da almeno un membro della Commissione.

Articolo 79

Sopralluoghi della Commissione Edilizia

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

Sezione III - Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Articolo 80

Rapporto tra la Commissione Edilizia e altri Uffici comunali

1. La Commissione Edilizia può richiedere alla Struttura Comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame alla vigente legislazione e strumentazione urbanistica, eventualmente chiedendo copia di atti o estratti di strumenti urbanistici.
2. Rientra nei diritti di ciascun Commissario richiedere la visione di tutti i documenti utili all'espressione del parere in possesso e disponibile presso le strutture organizzative comunali .
3. Ciascun Commissario ha diritto di chiedere chiarimenti in ordine ad ogni altra questione ritenuta rilevante, previa determinazione in tal senso da parte della Commissione Edilizia.

Titolo III
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I
Ambiente Urbano

Sezione I - Spazi pubblici o privati ad uso pubblico

Articolo 81

Disciplina del verde su aree pubbliche o private ad uso pubblico

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, del Repertorio Comunale del Verde Pubblico da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Nella disciplina del Verde Pubblico sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto costituente fondamentale fattore di qualificazione ambientale.
3. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato, oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a) sviluppo della specie in relazione all'ampiezza e all'orientamento delle strade, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle conseguenti condizioni di soleggiamento e di ventilazione;
 - b) forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c) sviluppo più o meno rapido;
 - d) caratteristiche dell'apparato radicale;
 - e) resistenza all'inquinamento;
 - f) rilevanza estetica.
4. La scelta delle essenze deve privilegiare quelle autoctone o comunque tradizionali dei luoghi, favorendo le essenze a latifolia e limitando l'uso di conifere.
5. La distanza delle alberature, rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni, deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo o di alterazione delle condizioni di ventilazione o di soleggiamento degli ambienti confinanti.
6. Il sesto di impianto (distanza tra albero e albero) è da stabilirsi in relazione alle singole specie ed alle relative capacità di sviluppo.
7. Le aree a bosco, a parco, nonché le altre aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo, anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
8. Alla base delle piante e per una estensione di superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
9. In generale, sulle alberature, non devono essere apposti cartelli segnaletici o altri impianti se non a titolo provvisorio ed evitando l'uso di chiodi o altre condizioni che possano danneggiarle.
10. Salvo che non possa provvedersi altrimenti, gli scavi per la posa di reti tecnologiche interrato (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle contigue alberature

11. Gli interventi di potatura devono essere limitati evitando interventi radicali ed eseguiti con tutte le attenzioni necessarie per evitare l'insorgere di danni permanenti o di malattie nelle alberature.
12. Salvo che negli ambienti urbani già storicamente e diversamente caratterizzati, la realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere sistematicamente perseguita sia al fine di ottenere una riduzione della temperatura media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana e i canali di deflusso.
13. Le norme sopraindicate si intendono riferite anche agli spazi privati non di uso pubblico ma visibili dalle sede pubblica e non recinti.

Articolo 82

Decoro e sicurezza degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, arredi e loro occupazione

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, del Repertorio Comunale dell'Arredo Urbano, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Nella disciplina dell'Arredo Urbano sono ricomprese le pavimentazioni stradali, gli arredi relativi fissi e mobili, le fontane, le tende, i chioschi, le panchine ecc.
3. Le strade, le piazze, i parcheggi e, in generale, tutto il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere realizzati con sottofondi tali da resistere agevolmente ai carichi prevedibili, nonché trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e di accessibilità, utilizzando materiali e modalità costruttive che nel rispetto del contesto urbano, e delle pavimentazioni di valore storico-ambientale, consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità del sottosuolo occupato da reti tecnologiche.
4. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo tale da favorire il deflusso e il convogliamento ad esito delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
5. Le strade, le piazze ed i parcheggi posti in zona urbana dovranno essere dotati di idonei impianti di illuminazione notturna.
6. Salvo che per ragioni di pubblica utilità, è vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di loro realizzazione per ragioni di pubblica utilità, ovvero in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà, può esserne imposta la sistemazione in modo conveniente, ivi compreso il rivestimento con vegetali rampicanti e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
7. In caso di possibili interventi sulle reti tecnologiche interrato è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
8. La segnaletica relativa alla regolamentazione del traffico deve essere realizzata, nel rispetto delle norme del Codice della Strada, adottando le misure regolamentari più piccole ammesse e cercando, quanto più possibile di evitare conflitti visivi con prospettive qualificate o in promiscuità con manufatti di pregio.
9. Nelle aree in argomento, la posa di arredi fissi o mobili deve effettuarsi nel rispetto delle previsioni e procedure contenute nell'apposito Repertorio Comunale dell'Arredo Urbano ed essere, in ogni caso, sottoposta all'esame preliminare degli uffici comunali preposti, i quali, per casi di particolare rilevanza ambientale, potranno avvalersi del competente apporto della Commissione Edilizia. Il parere dovrà essere riportato nel provvedimento di concessione.
10. Le norme sopraindicate si intendono riferite anche agli spazi privati non di uso pubblico, ma visibili dalle sede pubblica e non recinti.

Articolo 83

Insegne e mezzi pubblicitari

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, ad integrazione del presente Regolamento, del Repertorio Comunale delle Insegne, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. I mezzi pubblicitari di qualsiasi natura (manifesti, cartelloni pubblicitari, targhe ed altre insegne) collegati o meno alle facciate degli edifici, sono da considerarsi parte integrante del disegno urbano del territorio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi. La localizzazione, le dimensioni e le caratteristiche di tali manufatti sono disciplinati dal Registro Comunale degli Impianti Pubblicitari, da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
3. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non deve risultare in contrasto con i disposti del Codice della Strada e neppure con le disposizioni nazionali e regionali in (L.R.17/2000) materia di risparmio energetico e di lotta all'inquinamento luminoso.
4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari ed affissioni in genere, qualora interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli (fasce di rispetto delle strade, zone di tutela monumentale e/o ambientale ecc.), è subordinato all'acquisizione del parere favorevole da parte dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.
5. Insegne a bandiera, sporgenti dalla facciata, sono di norma ammesse solo per segnalare esercizi di pubblica utilità (farmacie, ambulatori, esercizi pubblici, ecc.).
6. La collocazione di striscioni pubblicitari attraversanti l'intera sede stradale o occupanti altri spazi comunque visibili da spazi pubblici, è ammessa solo a titolo temporaneo per segnalare avvenimenti culturali, sportivi o commerciali e non deve comunque significativamente ridurre la visuale verso monumenti architettonici.

Articolo 84

Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari ecc.

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole, monumenti funerari, pensiline, tende e simili manufatti, anche se di tipo precario e provvisorio, che si intendano collocare su spazi pubblici o privati di uso pubblico, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare pericolo per la circolazione, nel rispetto delle norme del Codice della Strada e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Gli stessi manufatti possono essere posizionati e realizzati solo a seguito di esplicito provvedimento comunale di assenso.

Articolo 85

Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Ad integrazione della viabilità principale, al fine di favorire la mobilità pedonale, devono essere realizzati, soprattutto in attraversamento di isolati urbani eccessivamente estesi, appositi passaggi, su spazio pubblico, o privato assoggettato all'uso pubblico, larghi non meno di 1,50 metri e debitamente illuminati di notte. Tali passaggi possono prevedere anche il transito promiscuo con biciclette.
2. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, anche quelle esistenti, devono essere munite, su almeno un lato della carreggiata, di marciapiedi realizzati in conformità con le vigenti disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

3. La pavimentazione dei passaggi pedonali e dei marciapiedi deve essere realizzata antisdrucchiolevole, compatta ed omogenea, privilegiando, nelle zone storiche, l'impiego di materiale tradizionale.
4. La pavimentazione non deve risultare interrotta da fessure con larghezza o diametro superiore a 2 cm.; i grigliati caratterizzati da elementi paralleli prevalenti in una direzione devono comunque essere disposti con tali elementi ortogonali al senso di marcia.
5. E' consigliato l'impiego di elementi di pavimentazione speciale per agevolare la circolazione dei pedoni non vedenti.

Articolo 86

Percorsi ciclabili e incentivi all'uso delle biciclette

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale fondamentale mezzo di trasporto urbano, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.
2. Nella sistemazione dell'arredo urbano, specie in prossimità dei centri di attività sociale, sportiva, commerciale e religiosa, devono essere previste strutture reggibiciclette.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 ed essere, possibilmente, separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti e, nel caso di sottopassaggi, svilupparsi con pendenze minori.
4. Nella loro esecuzione devono essere rispettate le norme dettate dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e le indicazioni del "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale" approvato con D.G.R. 47207 del 22.12.99.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
6. Negli edifici adibiti a residenza, a produzione, ad attività terziarie e di pubblico interesse, ovvero nelle relative aree di pertinenza devono essere realizzati e resi disponibili appositi spazi per il deposito delle biciclette.

Articolo 87

Spazi porticati e gallerie ad uso pubblico

1. La realizzazione di spazi porticati e di gallerie ad uso pubblico deve attenersi a tipologie, di finitura e di materiali, che siano compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani contigui. In particolare le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche se di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'Amministrazione Comunale. Nelle zone storiche e di interesse ambientale i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. La costruzione di portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico, sia che siano inseriti in edifici di nuova costruzione o che siano ricavati in edifici oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada ed alla fisionomia dell'ambiente circostante, nel rispetto delle previsioni di Piano Regolatore Generale.
4. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza di tali spazi coperti devono essere tali da assicurare una loro comoda fruibilità, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

5. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali interne.
7. Per le aree porticate e le gallerie aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio dei relativi atti amministrativi di assenso, possono essere formulate specifiche prescrizioni per gli impianti di illuminazione, le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti e le tinteggiature.
8. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.
9. Salvo diversa pattuizione convenzionale sono a carico del Comune le spese di manutenzione del pavimento (esclusi gli eventuali lucernari), d'illuminazione e di pulizia delle gallerie o dei portici prospettanti o aperti verso spazi pubblici e soggetti a servitù di pubblico passaggio, e ciò quando la loro costruzione sia avvenuta su prescrizione dell'Autorità Comunale.
10. Le suddette spese saranno, invece, integralmente a carico dei proprietari nel caso di gallerie o di portici costruiti, pur con le debite autorizzazioni e prescrizioni del Comune, per iniziativa e volontà dei proprietari stessi.
11. In quest'ultimo caso, solo laddove ricorrano particolari motivi di pubblico interesse, possono essere stipulate apposite convenzioni tra i proprietari ed il Comune relativamente agli oneri di manutenzione del pavimento, d'illuminazione e di nettezza.

Articolo 88

Occupazione degli spazi pubblici

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee, CON arredi fissi o mobili, o depositi, deve chiedere apposita e specifica Concessione, indicando la superficie che intende occupare, le opere e l'uso previsti, nonché la durata presunta dell'occupazione.
2. L'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi e regolamenti vigenti.
3. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
4. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo.
5. La Concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e, in particolare, gli accorgimenti da adottare per la tutela della pavimentazione, nonché indica il termine finale della Concessione medesima.
6. La Concessione all'utilizzazione di spazi pubblici non esonera dall'obbligo di ottenere specifica e successiva Autorizzazione amministrativa alla posa in opera dei manufatti che hanno determinato la richiesta.
7. Scaduto il termine stabilito di cui al quarto comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

Articolo 89

Disciplina d'uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, non deve compromettere la funzionalità e

- la valorizzazione estetica degli spazi di superficie, rispetto alle quali esigenze la sistemazione degli spazi nel sottosuolo risulta complementare e subordinata.
2. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i prevedibili futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
 3. È vietato collocare nel sottosuolo pubblico fosse biologiche, cisterne e altri simili manufatti al servizio di strutture private.
 4. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi sia i privati che i soggetti pubblici interessati.
 5. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
 6. Al fine di garantire la economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico, riducendo le manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento le reti tecnologiche, sotterranee, potrà essere sollecitata la creazione nel sottosuolo di cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti tecnologiche programmate. Tali manufatti dovranno essere di facile accesso e ispezionabilità.

Articolo 90

Reti di servizi pubblici

1. Le reti dei servizi pubblici tecnologici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi, ottenendo comunque specifica autorizzazione comunale.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata di strade e piazze.
6. Le linee aeree, le palificazioni di supporto e gli armadietti collocati al suolo non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.
7. I portelli di chiusura degli alloggiamenti contatori dovranno essere armonizzati con l'estetica degli edifici e delle recinzioni nelle quali si inseriscono. Nelle zone storiche e di interesse ambientale non dovranno comunque danneggiare preesistenze di qualità ed essere quanto più possibile mimetizzati nel contesto delle costruzioni.

Articolo 91

Volumi tecnici ed impiantistici Pensiline di attesa dei mezzi pubblici

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, nonché le pensiline di attesa dei mezzi pubblici, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di tali manufatti è subordinata ad apposito provvedimento autorizzativo.
3. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici urbanistici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
4. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche nel sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

Articolo 92

Intercapedini stradali e griglie di aerazione.

1. Di norma le fondazioni, gli impianti e le costruzioni private non devono invadere il sottosuolo pubblico. Gli edifici devono inoltre essere costruiti in modo da escludere la trasmissione di spinte o l'inserimento di tiranti di sostegno verso il sottosuolo pubblico circostante.
2. In casi eccezionali, e solo quando non venga pregiudicata la funzionalità di servizi pubblici o di interesse pubblico e neppure gravemente alterata la consistenza dai preesistenti manufatti stradali, specie se di interesse storico, l'Amministrazione Comunale può autorizzare la costruzione di intercapedini sottostanti alla sede stradale e al marciapiede, limitatamente a 100 cm. di larghezza, allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei agli edifici, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini vengano lasciate completamente libere.
3. Devono inoltre essere garantite le seguenti caratteristiche costruttive:
 - dotazione di idonei sistemi per lo scarico delle acque meteoriche e di pulizia;
 - portanza delle griglie di chiusura atta a sostenere il peso del traffico, sia pedonale che veicolare;
 - conformazione tale da escludere qualsiasi tipo di disagio o pericolo per il traffico pedonale.
4. L'autorizzazione può essere revocata qualora si manifestino inconvenienti e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.
5. A riconoscimento della precarietà viene corrisposto un canone annuo proporzionale alle dimensioni della intercapedine ed alla importanza del sovrastante traffico.
6. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari. Il fondo dell'intercapedine deve essere ripulito a cura della proprietà almeno due volte all'anno.

Sezione II - Spazi privati

Articolo 93

Accessi e passi carrabili

1. L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico allo spazio privato o, comunque, di pertinenza della costruzione deve essere, di norma, realizzato tramite un solo passo carrabile, ubicato in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via, provvisto delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dal Codice della Strada, specificatamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale e, come tale, se necessario, individuato con segnale di divieto di sosta.
2. Se lo spazio cui si vuole accedere fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è, di norma, consentito da quello caratterizzato da minor traffico.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più di un solo passo carrabile è consentito solo se giustificato da particolari esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere infatti, di norma, garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
 - a) nelle strade di rilevante e media importanza viabilistica, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile realizzare l'inversione di marcia del veicolo nello spazio privato e la conseguente immissione frontale del veicolo stesso in uscita sullo spazio pubblico;

- b) nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato può essere consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli in uscita sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
- a) nelle strade di rilevante importanza viabilistica, il cancello a delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione della proprietà deve essere arretrato di almeno 4,50 m. dal filo della carreggiata e ciò al fine di garantire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; inoltre, per garantire una migliore visibilità, la recinzione deve essere di norma provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45 gradi sessagesimali;
- b) nelle strade, di media importanza viabilistica, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza;
- c) nelle restanti strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale, anche se non dotato di sistema automatizzato di apertura con comando a distanza.
6. Se l'uscita dal parcheggio o dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra il punto più vicino all'esterno della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico, deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno quattro metri di lunghezza.
7. In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano del marciapiede non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordolo, che sarà convenientemente smussato, raccordandone il pedegalla al piano con apposito elemento voltatesta.
8. Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana dall'area di pertinenza dell'edificio all'esterno della proprietà.
9. I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici posti al di fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal confine stradale almeno in modo tale da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
10. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di smussi nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
- a) la larghezza dello smusso corrispondente al passo carrabile non sia inferiore a 3 m. e non sia superiore a 4,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori solo per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità, attestata dal progettista, che risultino comunque nel limite delle eccezioni consentite dal Codice della Strada;
11. Il passo carrabile è consentito, pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, solo in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

Articolo 94 *Strade private*

1. La costruzione di strade private è, di norma, consentita nell'ambito dei Piani Attuativi del Piano Regolatore, ovvero in altre zone urbanizzate o non urbanizzate, solo previa apposita convenzione preventivamente approvata dal Consiglio Comunale.
2. I soggetti proprietari delle strade private debbono provvedere:

- a) alla costruzione, manutenzione e pulizia del corpo stradale e della relativa pavimentazione, ivi compresa la segnaletica orizzontale e verticale;
 - b) alla costruzione e manutenzione delle reti tecnologiche, ivi compresa l'illuminazione;
 - c) alla costruzione e manutenzione delle opere di fognatura, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private poste al servizio di più unità abitative devono avere larghezza della carreggiata minima di 5 m. ed essere completate, su entrambi i lati, con marciapiedi di larghezza minima 1,50 m. Le eventuali curve devono avere raggio, misurato sulla mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra conformato in modo da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
 4. Le strade private al servizio di una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di 3,50 m, oltre a marciapiede su di un lato di larghezza minima 1,50 m. e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 m.
 5. Le strade private poste al servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di 5 m. nel caso di un unico senso di marcia, di 7 m. nel caso di doppio senso di marcia ed essere completate, su entrambi i lati, con i marciapiedi di larghezza minima 1,50 m.. . Le eventuali curve devono avere raggio, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 15 m. Qualora realizzate a fondo cieco, tali strade devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia, sia da parte degli autoveicoli che dei veicoli da trasporto.
 6. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere ammessi adeguamenti, anche solo parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
 7. Le strade private possono essere chiuse verso gli spazi pubblici con barriere mobili dotate di sistema automatizzato di apertura comandabile a distanza, purché arretrate di almeno cinque metri dalla sede carrabile pubblica.

Articolo 95

Allacciamento alle reti fognarie e alle reti impiantistiche.

1. Nelle zone servite da pubblica fognatura, tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nelle relative condutture, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di Fognatura o dal Servizio Tecnico Comunale.
2. Qualora la fognatura sia costituita da reti separate, è fatto divieto di convogliare nella rete delle acque nere le acque piovane, ad esclusione delle acque di prima pioggia, qualora le stesse possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento. Di converso non potranno allacciarsi alla rete delle acque bianche i condotti di acque comunque sporche o inquinate.
3. Negli insediamenti produttivi, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura, deve essere comunque realizzato un pozzetto d'ispezione che consenta agevolmente il controllo ed il prelievo delle acque di scarico.
4. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria ed in mancanza del Regolamento di Fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti in materia.
5. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano agevoli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas, ecc.) secondo le specifiche normative tecniche dettate dagli enti erogatori dei vari servizi.
6. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori agevoli allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni
7. Dove è possibile, i cavi degli impianti elettrici e telefonici che corrano in facciata dovranno essere interrati, previa realizzazione di appositi condotti.

8. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate, nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, la Concessione Edilizia viene rilasciata a condizione che il progetto preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché, ove già disponibile, il collegamento a reti duali, ai sensi e per gli effetti della L. 5 gennaio 1994, n.36 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 96

Antenne radiotelevisive riceventi ed emittenti, impianti fissi per la telefonia mobile.

1. L'installazione di antenne radiotelevisive riceventi deve rispettare i seguenti criteri:
 - a) tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendano installarne uno devono avvalersi di antenne collettive;
 - b) l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, deve avvenire nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente e previa comunicazione al servizio tecnico comunale;
 - c) le antenne paraboliche non devono superare precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - d) le antenne paraboliche devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio ed essere collocate sul versante meno in vista della casa o comunque lontano dal filo di gronda;
 - e) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore;
 - f) le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;
 - g) le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della legge 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - h) sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela dei beni storico-artistici e di tutela ambientale-paesaggistica.
2. L'installazione di antenne radiotelevisive emittenti e di impianti fissi per la telefonia mobile è soggetta al preventivo rilascio di apposita Concessione Edilizia, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle apposite norme di Piano Regolatore e delle vigenti norme Regionali e Statali.

Articolo 97

Recinzioni

1. Le recinzioni di aree private lungo le strade e le piazze aperte al pubblico transito devono presentare un aspetto decoroso, rispettare le tipologie della zona e le specifiche normative di P.R.G. e di Piani Attuativi, nonché assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nella osservanza delle prescrizioni che potranno venire impartite dalla Commissione Edilizia, dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Uffici Tecnici degli Enti proprietari della strada o piazza interessata.
2. Fatte salve più vincolanti prescrizioni del Codice della Strada, in ogni caso, l'Amministrazione Comunale potrà imporre, per motivate ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a tre metri dal confine stradale.
3. Le recinzioni tra le proprietà private o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno non superiore a 200 cm;
 - b) con muretto non superiore a 50 cm o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Per quanto possibile, le recinzioni dovranno allinearsi con quelle limitrofe, al fine di garantire l'unità compositiva.

5. Nelle zone di nuova edificazione, fatte salve più precise disposizioni che venissero fornite dal Piano Regolatore e dai relativi piani attuativi, le recinzioni, sia verso strada che verso le proprietà confinanti, dovranno essere prevalentemente di tipo aperto, con muro di base non superiore a 50 cm. ed eventuale sovrastante cancellata o muratura a gelosia trasparente. Faranno eccezione le recinzioni tra proprietà diverse che venissero approvate dalla Commissione Edilizia e dalle proprietà interessate e che risultassero arretrate rispetto al confine stradale quanto gli edifici di cui costituiscono pertinenze.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni dovranno aprirsi verso l'interno della proprietà.
7. I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformeranno alle larghezze per essi stabilite.
8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli dovranno essere opportunamente protette e decorosamente inserite nel contesto della struttura.
9. I cancelli a movimento motorizzato dovranno essere protetti da fotocellula e dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza uomini, animali e cose.
10. In caso che il terreno sia disposto in pendenza, la recinzione dovrà avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti ai punti terminali.
11. La realizzazione delle recinzioni potrà avvenire a mezzo di Denuncia di Inizio Attività, solo qualora sia già stato acquisito parere preventivo da parte sia dell'Ufficio Tecnico Comunale che dell'Ufficio Tecnico dell'Ente titolare della strada.

Articolo 98

Spazi ineditati e strutture in disuso

1. Salvo che non ostino vincoli particolari, l'attività agricola è consentita in tutte le aree inedificate, anche intercluse al centro abitato, nel rispetto delle esigenze di tutela igienica, acustica ed olfattiva delle contigue residenze, e ciò sino all'attuazione della specifica destinazione prevista dal Piano Regolatore.
2. Le aree inedificate e le strutture in disuso non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere, a cura dei proprietari, soggette a manutenzione periodica, assicurando gli aspetti di decoro urbano e di sicurezza statica.
3. Le aree inedificate e le strutture in disuso che determinano o che possano determinare pericoli di ordine igienico-sanitario, devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde nonché, se necessario, di disinfestazione e di recinzione.
4. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
5. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con opere che ne consentano la visibilità, mentre sarà consentito tamponare con murature provvisorie o assiti gli accessi alle strutture in disuso.
6. I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e devono pertanto provvedere alla pulizia ed alla rimozione dei materiali eventualmente depositati. L'Amministrazione Comunale può assumere tutti o parte degli oneri suddetti, stipulando accordi con i proprietari che permettano la temporanea destinazione delle aree inedificate alla formazione di campi da gioco o ad altre attività di pubblico interesse.
7. I depositi di materiali, accatastati o meno, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali e nelle zone di rispetto. Sono ammessi invece nelle zone produttive, sempre che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.
8. Qualora, per conformazione naturale del terreno, ovvero per opere edilizie comunque avvenute, si abbiano a verificare su di un fondo depositi continuativi od occasionali di acque stagnanti, sia di origine meteorica che di provenienza industriale o comunque non naturale, il proprietario è tenuto ad effettuare tutte le opere necessarie a garantirne il corretto deflusso ad

- esito, sentendo in merito l'Ufficio Tecnico Comunale e curando che dette acque non danneggino le proprietà contigue.
9. Gli ambiti di cava devono essere recintati per l'intero loro perimetro, fatta salvo il rispetto della disciplina derivante dagli specifici provvedimenti che ne consentono l'attività.

Articolo 99

Sistemazioni esterne ai fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti al fine di poterne effettivamente dichiarare le ultime opere relative.
2. Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni ma pertinenti alle medesime devono essere prevalentemente sistemati a verde, limitando le pavimentazioni non drenanti a quanto strettamente necessario per la circolazione interna di veicoli di servizio, per il parcheggio e per le esigenze produttive debitamente dimostrate e riconosciute.
3. Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio devono essere dotate di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche non drenate naturalmente dal terreno in modo tale che le stesse non abbiano né a ristagnare, né a riversarsi sul suolo pubblico.
4. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione la quale dovrà essere realizzata a norma antinquinamento luminoso (L.R. 17/00) evitando, in particolare, la dispersione della luce verso l'alto..
5. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

Articolo 100

Toponomastica e segnaletica

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti o di altri manufatti privati, non visibili da strade o da altri spazi pubblici, per apporvi targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi e lapidi, purché il manufatto non sia soggetto a vincolo di cui al titolo primo del D.Lgs. 490/99 e non si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al titolo secondo dello stesso Decreto.
2. E' riservata all'Amministrazione Comunale la potestà di applicare e di mantenere, sulle pareti di manufatti privati direttamente confinanti con le strade o con altri spazi pubblici, tabelloni per la pubblicità e per gli avvisi di pubblico interesse, targhette indicanti i numeri civici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative, impianti per l'illuminazione pubblica o per altri servizi tecnologici o comunque di pubblica utilità.
3. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
4. Nelle zone storiche o di interesse ambientale la toponomastica urbana e la numerazione civica dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e tipologie unificate, se del caso segnalando, sotto il nome attuale della via, l'antica denominazione. I tabelloni pubblicitari dovranno essere il più possibile evitati e, se necessari per avvisi di pubblico interesse, essere realizzati con particolare attenzione, ricorrendo all'uso di materiali tradizionali.
5. Nelle medesime zone anche la segnaletica stradale dovrà essere realizzata con i materiali meno disturbanti l'ambiente e con le dimensioni più piccole consentite dal Codice della Strada.

Articolo 101

Numeri civici

- 1 Il proprietario di un edificio o di un'area recinta che apra un accesso sulla pubblica via, ovvero anche su di un'area privata ma non inibita al pubblico transito, deve richiedere al Comune l'assegnazione di un apposito numero civico.
- 2 Le targhette indicanti i numeri civici assegnati dal Comune devono essere realizzate su modello conforme alle indicazioni comunali, a spese dei proprietari dei fabbricati, e collocate in corrispondenza degli accessi dalle aree pubbliche.
- 3 A tale fine le targhette devono, di norma, essere posizionate a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza variabile dai 2 ai 3 metri e devono essere mantenute perfettamente visibili e leggibili a cura del possessore dell'immobile.
- 4 Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
- 5 E' fatto obbligo al proprietario dell'edificio di ripristinare tempestivamente la targhetta qualora essa sia stata danneggiata o divenuta poco leggibile.

CAPO II

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

Sezione I - Inserimento ambientale delle costruzioni

Articolo 102

Decoro delle costruzioni

1. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne. Tale progetto dovrà considerare le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
2. Il progetto deve altresì fornire nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui materiali e i colori che si intendono utilizzare per le finiture esterne della costruzione.
3. Il progetto edilizio deve garantire, in ogni caso, il massimo possibile di coerenza tra l'edificio principale e l'ambiente edificato circostante, tra l'edificio principale e le costruzioni accessorie o aggiunte, tra i dettagli architettonici e le caratteristiche generali dell'edificio.
4. Le costruzioni esistenti costituiscono una parte essenziale del paesaggio urbano e come tali vanno di norma rispettate e valorizzate da che presentino particolari qualità architettoniche, sia che testimonino le tradizioni costruttive locali.
5. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.
6. La riforma degli edifici esistenti deve essere rispettosa di tutti gli elementi architettonici preesistenti, che andranno restaurati o, ove compromessi, debitamente ripristinati, con particolare riferimento a decorazioni, cornici, marciapiedi, lesene, ecc.
7. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche di esposizione e di ventilazione e devono rispettare gli aspetti storici, ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
8. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi, ovvero oggetto di recupero, devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità e adatte, in particolare, a resistere agli agenti atmosferici.
9. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei

balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, ecc, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

10. Tutti gli elementi tecnologicamente innovativi che si debbano sovrapporre alle facciate di un edificio preesistente di dovranno collocare nella posizione meno disturbante ed essere realizzati con il maggiore mimetismo possibile;
11. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e di finiture su edifici e manufatti, il ripristino di finiture ammalorate, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e soprastrutture in genere che risultino su conforme parere della Commissione Edilizia, deturpanti l'ambiente o indecorose.
12. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio ambientale al contesto circostante, l'Amministrazione Comunale inviterà i proprietari interessati ad una adeguata sistemazione.
13. In caso di mancato adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. Tale provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, nonché la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

Articolo 103

Allineamenti

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o, dalle strade, stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, o, in loro mancanza o incompiutezza, dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere comunque imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere inoltre richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici e/o l'edificazione a confine, al fine di realizzare una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è di norma riferito alla costruzione più arretrata rispetto al confine stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di particolari caratteri formali, non risulti più conveniente, su conforme parere della Commissione Edilizia, allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni su lotti a confine sul fronte pubblico principale, possono essere estese anche ai fronti interni secondari qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati anche solo da percorsi pedonali.

Articolo 104

Spazi conseguenti ad arretramenti

1. La sistemazione ed il dimensionamento degli spazi conseguenti all'arretramento rispetto al confine stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - a) dalle disposizioni di Piano Regolatore Generale e dei relativi Piani Attuativi;
 - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della verifica della distanza delle costruzioni dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per consentire la sosta e per il parcheggio di veicoli o per agevolare l'imbocco dei passi carrai.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove consentito, deve

comportare sia un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano, che la adeguata sistemazione dei frontespizi scoperti per effetto dell'arretramento.

4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere accuratamente sistemato, preferibilmente a verde, oppure dotato nella misura minima necessaria di idonea pavimentazione; in ogni caso tale spazio deve risultare integrato con la sistemazione degli spazi pubblici confinanti.

Articolo 105

Prospetti su spazi pubblici e su percorsi privati di uso comune

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale disciplinano i rapporti tra le altezze dei fabbricati e l'ampiezza degli spazi pubblici antistanti.
2. In mancanza di tale disciplina, l'altezza dei fabbricati non potrà superare l'ampiezza dello spazio pubblico antistante. Nel caso di costruzione posta all'angolo tra due spazi pubblici di diversa ampiezza, l'altezza maggiore potrà risvoltare anche sullo spazio più ristretto, esclusivamente per la profondità del corpo di fabbrica attestato sullo spazio pubblico più ampio e comunque per non più di 12 metri.
3. I Piani Attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono inoltre indicare le soluzioni tecnologiche e progettuali da adottare, anche relativamente all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici. Anche in assenza di tali Piani Attuativi o in mancanza di loro indicazioni, la medesima cura dovrà essere prestata nei progetti di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione attuabili mediante singoli provvedimenti abilitativi all'attività edilizia.
4. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con gli altri edifici esistenti, con le piazze, i giardini, i parcheggi, antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici, perseguendo l'obiettivo di garantire una corretta contestualizzazione dell'intervento nell'ambiente circostante.
5. Le proposte progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
6. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza e che, salvo particolari impedimenti, dovranno essere sufficientemente arretrate così da non sporgere sul suolo pubblico.
7. Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o che comunque sporgano all'esterno, verso strada o, comunque, verso spazi pubblici soggetti a servitù di pubblico passaggio.

Articolo 106

Ombre portate

1. In occasione di interventi di nuova costruzione ovvero anche di sopraelevazione, deve essere garantita, nel rispetto sia dell'altezza massima consentita, che delle distanze prescritte tra edifici, la reciprocità dei parametri citati, al fine di garantire, anche agli edifici posti in condizioni meno vantaggiose, a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.

2. Ove le pareti finestrate o cieche delle nuove costruzioni vengano progettate in maniera da fronteggiare, anche parzialmente, fronti finestrate o a loro volta cieche di edifici preesistenti, il corretto rapporto tra fronte della costruzione ed edifici circostanti deve soddisfare la condizione per cui, in sede di verifica grafica, una retta, inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile, ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio sul quale prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dalla base esterna della fronte della costruzione su di un piano perpendicolare alla fronte stessa, risulti esterna al profilo degli edifici circostanti, anche di terzi, comprese le sporgenze.

Articolo 107

Sporgenze fisse e mobili

1. Al fine di non intralciare la mobilità veicolare, le facciate degli edifici confinanti con pubblici passaggi o comunque con percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di 10 cm. al di sotto della quota di 3,50 m., misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.
2. Sporgenze sugli spazi pubblici di norma inibiti al traffico veicolare, quali insegne, tende o ripari mobili, saranno ammesse, solo a titolo stagionale ed a quota minima di 2,50 m. misurata dal piano calpestabile dai passanti, previa autorizzazione comunale, e sempre che tali manufatti non comportino riduzioni della visibilità agli incroci o intralcio alla viabilità.
3. Per la richiesta di autorizzazione deve essere proposto idoneo progetto esecutivo accompagnato da esauriente e dettagliata relazione tecnica. Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale approvare, con deliberazione di Consiglio Comunale, un Repertorio delle tipologie e delle colorazioni a tale riguardo ammissibili. In assenza di tale Repertorio, è consigliato il colore verde.
4. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di 3,50 m. dall'eventuale marciapiede; nel caso che non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di 3,80 m. dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
5. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini di calcolo della distanza dai confini di proprietà, dagli altri fabbricati e confini stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
6. Balconi, pensiline e bow-window, comunque non ammessi verso la pubblica via nelle zone storiche e di interesse ambientale, non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,50 metri e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede sottostante.

Articolo 108

Incanalamento acque meteoriche ed evacuazione dei reflui gassosi

1. I tetti, le terrazze, le pensiline e, in generale, tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare qualsiasi forma di stillicidio che possa risultare di fastidio ai passanti e di danno alle facciate ed alle pavimentazioni stradali.
2. I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere, compatibilmente con la qualità delle murature preesistenti, incassati almeno sino all'altezza di 2,5 metri misurati dal piano del marciapiede.
3. E' vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.
4. L'evacuazione dei reflui gassosi di qualsiasi origine (caldaie, cucine, esalatori, condizionatori ecc.) dovrà avvenire, di norma, attraverso condotti separati posti al di sopra delle coperture

degli edifici e collocati in modo tale da non arrecare disturbo di sorta agli utenti di strade e piazze, né alle proprietà confinanti o vicine e neppure alla salubrità di altri locali dell'edificio.

Articolo 109

Salubrità dei terreni edificabili e difesa degli edifici dall'umidità

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque determinare inquinamenti, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'Autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato.
4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali o profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
5. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, e su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondamenta e le strutture sovrastanti.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato sia dalla umidità proveniente dal suolo che da quella derivante da agenti atmosferici.
7. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota assunta dal pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, debbono avere, salvo casi particolari in edifici a destinazione d'uso non residenziale, il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio aerato.
8. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
9. Qualora i locali abitabili risultino a sistemazione avvenuta anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
10. Tale intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad almeno un terzo della sua altezza.
11. Le griglie di aerazione di tali intercapedini eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per la circolazione dei pedoni.
12. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio di ciottoli.
13. Il pavimento dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore sia a quello della falda freatica che a quello di massima piena delle fognature.
14. A protezione dalle precipitazioni atmosferiche, le terrazze, i giardini pensili e le coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima del 2 %), curando in particolare modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

Articolo 110

Disciplina del colore e dei tegumenti di facciata

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di finitura, ivi comprese le murature paramano, devono garantire un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione delle facciate dell'edificio, delle relative costruzioni accessorie e dei manufatti pertinenziali.
2. Le parti in pietra naturale (portali, balconi, scale, decorazioni, ecc.), presenti negli edifici e

che rappresentino elementi documentali di significato storico e/o architettonico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono, di norma, prevedere alcun tipo di tinteggiatura. Ricorrendo analogo interesse, dovranno essere parimenti conservate anche tutte le altre strutture e decorazioni preesistenti, anche se realizzate con altri materiali quali la pietra artificiale, i metalli, il legno, il laterizio, l'intonaco o altro.

3. Salvo che vengano adottate soluzioni architettoniche altrettanto valide per garantire un risultato qualificato, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di manutenzione e di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate ed, anzi, valorizzarli adeguatamente.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Nelle zone storiche o di interesse ambientale, gli intonaci originali andranno il più possibile conservati ed integrati con tecniche tradizionali. Anche le tinteggiature andranno realizzate con tecniche tradizionali.
7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
8. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi del Repertorio dei Colori ammessi nelle varie zone, Repertorio da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale. Salvo particolari circostanze, è vietato adottare nelle zone storiche e di tutela ambientale le tonalità del verde, dell'azzurro, del viola e del nero quali colori fondamentali della facciata.
9. Per zone di particolare interesse, con la medesima procedura, potrà essere approvato un apposito e vincolante Piano del Colore che potrà precisare, anche edificio per edificio, tecniche e colori da impiegarsi nell'esecuzione delle tinteggiature.
10. Tutti gli interventi di sistemazione delle facciate, ivi compreso il ripristino delle tinteggiature originali, vanno preventivamente autorizzati da parte del Servizio Tecnico Comunale che acquisirà, per gli edifici posti nelle zone storiche e di tutela ambientale, il parere di merito della Commissione Edilizia.

Articolo 111

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura ed altre norme morfologiche

1. Al fine di tutelare le caratteristiche tradizionali del territorio e, in particolare, delle zone storiche o di interesse ambientale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi, anche ad integrazione delle disposizioni già vigenti nel Piano Regolatore e nei relativi Piani Attuativi, del Repertorio dei materiali di finitura e delle soluzioni morfologiche ammesse nelle varie zone, Repertorio da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Sono in ogni caso vietate, nelle zone storiche, nelle zone di interesse ambientale nonché, in generale, sconsigliate in tutte le zone residenziali:
 - a) le facciate in metallo e vetro;
 - b) le pareti vetrate riflettenti a specchio;
 - c) le coperture piane orizzontali;
 - d) le coperture piane aventi pendenza e manto eccessivamente difformi da quelle tradizionali del coppo (dal 30% al 45%);
 - e) le coperture curve.
 - f) I rivestimenti in pietra naturale o artificiale.
3. L'uso delle vetrate a specchio nelle altre zone dovrà essere sottoposto a particolari valutazioni

al fine di evitare disturbi visivi all'ambiente circostante e, in particolare, rischi per la sicurezza stradale.

Articolo 112

Disciplina del verde su aree private

1. La disciplina del verde concerne la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto importante fattore di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentino significative caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e, possibilmente, al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi, deve essere evitato l'impiego di proiettori ad elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante. Gli stessi proiettori devono comunque indirizzare verso il basso il proprio fascio luminoso.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi, anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami si trovi a quota superiore a 4,50 m. rispetto alla pavimentazione carrabile e a quota superiore a 2,50 m. rispetto alla pavimentazione pedonale e ciclabile.
7. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale né compromessa la leggibilità della segnaletica, la osservazione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di impianti tecnologici interrati (gas, acqua, energia elettrica, telefono, fogna, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere comunque evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti solo quando ne derivino situazioni di pericolo, ovvero quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili e ancora quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
12. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla facilità di manutenzione in rapporto al sito interessato, privilegiando in ogni caso le essenze latifoglie di origine autoctona;
 - b) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - c) i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
13. In zona urbana, la distanza ottimale dai confini, oltre al rispetto della normativa vigente, deve essere commisurata allo sviluppo prevedibile della chioma degli alberi e dei cespugli, al fine di impedire che essi diventino fattore di alterazione delle condizioni di ventilazione,

soleggiamento, visive, di ambienti prospicienti. In assenza di indicazioni progettuali, o di diverso accordo tra confinanti vanno osservate le distanze dettate dall'art.892 del Codice Civile, maggiorate di 2 metri.

14. Per quanto possibile, deve essere favorita la realizzazione di superfici a verde, anche in sostituzione delle pavimentazioni preesistenti e non aventi interesse storico o ambientale, ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare, sia al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento, sia al fine di ridurre il deflusso delle acque meteoriche verso la fognatura urbana, favorendone il drenaggio naturale.

Sezione II - Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni

Articolo 113

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati e le relative aree di pertinenza, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza e di igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune, così come indicato al precedente art. 9 comma 12.
4. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì consistere in adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
5. L'Amministrazione Comunale può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
6. A seguito di tali accertamenti, il Responsabile dell'Ufficio competente potrà ordinare gli interventi minimali necessari per garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro dell'edificio.
7. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale procederà direttamente all'esecuzione degli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I - Requisiti di comfort ambientale

Articolo 114

Qualità dell'aria in spazi confinati

1. Il dimensionamento del volume d'aria da garantire in ciascuno spazio delimitato deve essere determinato in relazione al complesso degli aspetti geometrici ed alla morfologia di tale ambiente, avendo attenzione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine, alle eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione ed alle condizioni di effettivo utilizzo dell'ambiente stesso.

2. Gli accorgimenti da adottare per garantire una buona qualità dell'aria devono essere altresì commisurati alle effettive condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza che significative differenze possono sussistere fra le diverse zone del contesto urbano.
3. Le abitazioni e gli altri spazi destinati al soggiorno continuativo di persone devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone stesse e neppure per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli spazi stessi nei quali le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria devono essere tecnicamente le migliori possibili.
4. In particolare, in tali ambienti devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dagli stessi prodotte.

Articolo 115

Ventilazione naturale

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere, in generale, considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria tra fronti opposti della costruzione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per ciascuna unità abitativa, nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
6. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore al 12,5 % (1/8) della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori, così come individuati, al quarto comma del successivo art. 117. Dotazioni minori potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di particolari esigenze di tutela ambientale o architettonica delle facciate quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre o altre simili circostanze.
7. E' consentita la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni anche senza finestratura all'esterno a condizione che:
 - a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
 - b) le scale siano dotate di una idonea ventilazione diretta e i relativi disimpegni siano dotati di idonea ventilazione indiretta.

Articolo 116

Ventilazione attivata

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di condizionamento dell'aria, nel rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - a) locali destinati ad uffici;
 - b) locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;

- c) locali per spettacoli;
 - d) altri locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione.
2. Nel caso di bagni ciechi e di cabine di cottura, i valori minimi del coefficiente di ricambio della espulsione meccanica (rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale e il volume del locale medesimo) devono rispettivamente essere:
 - per i servizi igienici: a) espulsione continua 6;
b) espulsione discontinua 12;
 - per le cabine di cottura: a) espulsione continua 8;
b) espulsione discontinua 14.
 3. il condizionamento dell'aria dovrà avvenire nel rispetto delle specifiche disposizioni del Regolamento d'Igiene.

Articolo 117

Illuminazione naturale

1. La disponibilità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente, anche in relazione ai risparmi energetici che essa induce.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i relativi locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura ed assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie, finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, cabine di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie, vani scale, corridoi, disimpegni ecc..
5. In tutti i locali di abitazione, nonché nei relativi locali accessori deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
6. La superficie aeroilluminante determinata dalla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie utile del pavimento dello spazio abitativo.
7. Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
8. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
9. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
10. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del cielino della finestra misurata dal pavimento.
11. Può essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del cielino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
12. Possono essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e di trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
13. Dotazioni minori di quelle sopra indicate, possono essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale o architettonica delle facciate, quali la necessità di conservare il taglio tradizionale delle finestre

o altre simili circostanze.

Articolo 118

Illuminazione artificiale

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale solamente nei locali a destinazione particolare indicati nel primo comma del precedente art. 123 e subordinatamente al rispetto della specifica normativa tecnica ed igienico – sanitaria..
2. Ogni locale di abitazione, nonché accessorio o di servizio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare un'illuminazione artificiale tale da garantire un adeguato comfort visivo per le operazioni alle quali è destinato.

Articolo 119

Controllo del soleggiamento

1. In tutte le nuove edificazioni devono essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento, riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
2. Il controllo del soleggiamento può essere ottenuto anche attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate ovvero l'arretramento di queste ultime rispetto al filo di facciata.
3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento alle nuove costruzioni, è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo acuto formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

Articolo 120

Comfort igrotermico

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

Articolo 121 *Comfort acustico*

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

Sezione II - Requisiti spaziali

Articolo 122 *Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari destinate a residenza*

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare ed i locali che lo compongono devono essere tutti raggiungibili o direttamente dall'interno dell'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti, anche lateralmente, evitando promiscuità con altri alloggi o altre unità immobiliari.
2. In base alla previsione di una permanenza delle persone di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
 - a) spazi di abitazione veri e propri (locali di abitazione): camere da letto, soggiorni, cucine e sale da pranzo;
 - b) spazi accessori (locali integrativi): studi, sale da gioco, sale di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, cabine di cottura, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, corridoi e disimpegni ecc..
3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e se l'alloggio prevede più di un letto, anche le aree destinate al dormire, mentre tutte le altre aree, ed in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.
4. L'altezza netta media interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
5. L'altezza netta media interna può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti ai punti b) e c) del precedente comma 2.
6. L'altezza netta media interna può essere ulteriormente ridotta a m. 2,10 nel caso dei ripostigli,

- dei corridoi e dei luoghi di passaggio in genere.
7. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,10 per i locali di abitazione ed i locali integrativi, ed a m. 1,80 per i locali di servizio.
 8. Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per il primo abitante ed a mq. 10,00 per ogni abitante successivo.
 9. Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.
 10. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
 11. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
 12. L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq. 28,00 se per una persona e non inferiore a mq. 38,00 se per due persone.
 13. La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
 14. La superficie minima da attribuire al primo servizio igienico a disposizione dell'abitazione è di 4 mq. Tale servizio deve essere dotato di areoilluminazione naturale con una apertura di almeno 0,5 mq.
 15. I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 2,00, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
 16. Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata per un'altezza di almeno m. 2,00.
 17. Dotazioni minori di quelle sopraindicate potranno essere ammesse solamente nel caso di interventi su edifici esistenti, a fronte di esigenze particolari di tutela ambientale e/o architettonica.

Articolo 123

Cortili e cavedii

1. La presenza di cortili, anche se di ridotte dimensioni, all'interno degli edifici può essere ritenuta un elemento di miglioramento della relativa qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno delle unità immobiliari che vi aprono finestre di locali abitabili ovvero quando tali cortili esercitino comunque una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
2. E' pertanto permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi e a una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di cavedii al solo scopo di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; tali cavedii devono essere aerati dal basso ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. In tali cavedii, non sono permessi aggetti.
5. Il fondo dei cavedii deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto di ammettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. La realizzazione dei cortili e dei cavedii è comunque sottoposta al rispetto delle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 124

Locali sottotetto

1. I vani di sottotetto o le parti di essi regolarmente costruiti a seguito di corretto provvedimento

- abilitativo, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti, sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio;
2. Anche ai locali di sottotetto si applicano i requisiti indicati nel precedente articolo 122 con particolare riferimento alle altezze medie ponderali ed alle altezze minime in presenza di soffitti inclinati;
 3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 125

Spazi seminterrati e sotterranei, autorimesse.

1. I locali dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a) seminterrato è quel locale che solo per porzione della sua altezza interna si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o è comunque coperto da terreno;
 - b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o comunque coperto da terreno.
2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, ecc. solo quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
3. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere destinati ad abitazione.
4. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
5. E' fatto salvo quanto disposto da leggi e regolamenti in materia di prevenzione incendi.

Articolo 126

Accorgimenti da adottare nelle costruzioni per ridurre il pericolo di cadute.

1. I parapetti di balconi, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere realizzati in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
2. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra ed a m. 1,10 per tutti gli altri piani.
3. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra ed a m.1,00 per tutti gli altri piani.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
5. La disposizione delle sbarre dovrà essere tale da evitare quanto più possibile il rischio di arrampicate da parte dei bambini
6. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione o di portici sottostanti e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
7. Anche le scale e i relativi pianerottoli dovranno essere dotate di parapetto alto almeno 100 cm e con intercapedini non superiori a 10 cm.
8. Le scale al servizio di più unità immobiliari non dovranno avere pedata inferiore a 30 cm e il rapporto alzata / pedata dovrà essere ricavato nel rispetto della formula:

$$2a + p = 62 \div 64 \text{ cm}$$

9. Tali scale non potranno avere gradini a palma d'oca e le relative rampe dovranno essere interrotte da pianerottoli di riposo almeno ogni 10 alzate.
10. Requisiti peggiori di quelli indicati ai commi precedenti potranno essere tollerati solamente in presenza di particolari esigenze di tutela artistica o ambientale di edifici preesistenti.

Sezione III - Requisiti funzionali

Articolo 127

Dotazione di servizi

1. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
 - a) riscaldamento;
 - b) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi e liquidi;
 - d) evacuazione di gas e vapori.

Articolo 128

Spazi di cottura

1. Le cucine e le cabine di cottura, oltre ai requisiti indicati all'art. 129 del presente Regolamento, devono essere dotate di una cappa posta sopra ogni punto di cottura e di forma e struttura idonee ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas e odori. La relativa canna di esalazione dovrà evacuare al di sopra dei tetti.

Articolo 129

Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale diversa suddivisione degli spazi.

Articolo 130

Flessibilità impiantistica

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, è opportuno prevedere in fase di progetto, la realizzazione di intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

Articolo 131

Accessibilità

1. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve le più puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche previste dalla vigente legislazione.

2. E' vietata la realizzazione di edifici nei quali il collegamento tra i vari piani sia garantito esclusivamente da elevatori meccanici.
3. Il collegamento verticale attraverso scale a chiocciola è consentito esclusivamente all'interno di singole unità immobiliari.

CAPO IV

Realizzazione degli interventi

Sezione I - Disciplina delle opere

Articolo 132

Requisiti delle costruzioni

1. La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali prescritti da leggi, regolamenti e norme di buona costruzione in materia di resistenza meccanica, di sicurezza in caso di incendio, di tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, di protezione contro il rumore e contro il caldo e il freddo, di risparmio energetico e di comfort igrotermico. Per garantire il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
2. Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata la riciclabilità, il possibile riuso e l'impiego di materiali ecologicamente sicuri.

Articolo 133

Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della del provvedimento abilitativo di richiedere, con apposita domanda, al competente Ufficio Tecnico Comunale, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro quindici giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i quindici giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere autonomamente alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e trasmettendone copia all'Amministrazione Comunale.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica, il titolare del provvedimento abilitativo è tenuto a contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto, chiedendo il controllo di quanto eseguito all'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 134

Inizio, interruzione e ripresa dei lavori

1. A seguito del rilascio di Concessione Edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine indicato nell'atto concessorio nel rispetto delle disposizioni definite dalla legge vigente.
2. A seguito del rilascio di Autorizzazione Edilizia l'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine indicato nell'atto autorizzativo.

3. A seguito di presentazione di Denuncia di Inizio dell'Attività l'inizio dei lavori non può avvenire prima del ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati e comunque non oltre un anno da tale data, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimento debitamente motivato.
4. L'inizio effettivo dei lavori va denunciato da parte del titolare del Provvedimento Abilitativo agli Uffici Comunali entro ventiquattro ore a mezzo degli appositi stampati.
5. I lavori non si considerano effettivamente iniziati sino a quando non abbiano raggiunto una consistenza pari almeno al cinque per cento dell'ammontare complessivo delle opere assentite.
6. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
7. In caso di interruzione prolungata dei lavori e per motivi non dovuti alla situazione atmosferica, il titolare del Provvedimento Abilitativo dovrà darne tempestiva e motivata comunicazione al Sindaco. Parimenti si procederà in caso di ripresa.

Articolo 135

Disciplina e sicurezza del cantiere edile

1. Fatta salva la normativa di cui al D.Lgs. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni, ai cantieri edili si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in posizione tale che la renda facilmente visibile dal pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del Provvedimento Abilitativo, del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza;
 - b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e del relativo provvedimento abilitativo;
 - c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene;
 - d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
 - e) è vietato prelevare acqua dal sottosuolo o dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
 - f) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. I cantieri dovranno essere installati nel rispetto di tutte le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione, per la salvaguardia degli operatori e del pubblico.
3. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

Articolo 136

Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie

1. Il titolare di Autorizzazione o Concessione Edilizia, o di altro Provvedimento Abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti

- al pubblico, deve, dopo di avere ottenuto l'eventuale autorizzazione ad occupare suolo pubblico, isolare, provvisoriamente mediante opportune recinzioni realizzate con materiali idonei, l'area impegnata dai lavori ed adottare tutti gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità.
2. Al fine di garantire la tutela dei pubblici servizi si deve ottenere esplicito nulla-osta da parte degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei o sotterranei interessati dai lavori.
 3. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare il pubblico transito ed evitare la formazione di ristagni d'acqua.
 4. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non siano in corso.
 5. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalati, sia durante il giorno che durante la notte, secondo le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento.
 6. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno due metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.
 7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
 8. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo, delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici.
 9. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
 10. Le fronti dei ponteggi verso strada, chiuse con stuoie o similari, devono essere provviste di opportune difese di trattenuta (mantovana parasassi), nonché di idonei strumenti (canali) per lo scarico dei materiali.

Articolo 137

Demolizioni

1. Fatto salva la preliminare acquisizione di idoneo Provvedimento Abilitativo, l'intervento di demolizione è subordinato:
 - a) alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire.
 - b) alla disinfezione preventiva del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c) alla chiusura dei tronchi di fognatura che rimangano inutilizzati;
 - d) alla adeguata sistemazione e recinzione del terreno di risulta;
 - e) alla protezione ed alla conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo.
2. In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, l'Amministrazione Comunale potrà eseguire i necessari interventi sostitutivi in danno dell'inadempiente ed a spese dello stesso.
3. La demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovranno essere specificate, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
4. L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490/99, derivato dalle leggi 1089/39 e 1497/39, è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.

5. Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

Articolo 138

Operazioni di scavo

1. La stabilità delle pareti e delle scarpate prodotte dagli scavi deve essere assicurata in modo tale da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze.
2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura del committente dei lavori o dell'assuntore degli stessi. Tali controlli devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati da disagi in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia che riguardi i valori riscontrati nelle operazioni di misura e di monitoraggio, sia che riguardi infiltrazioni d'acqua od eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata al Servizio Tecnico Comunale, fermo restando l'obbligo del committente e dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tempestivamente tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Articolo 139

Conferimento dei materiali di risulta

1. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione Comunale, nonché alla A.S.L., i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
2. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di tutela igienico-sanitaria.

Articolo 140

Cautele per rinvenimenti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente denunciati all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione delle medesime.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate ed evitarne la manomissione, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Articolo 141
Ultimazione dei lavori

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati solo quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, fatte salve le disposizioni di cui al D.P.R. 425/94. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

CAPO V
Modalità di predisposizione dei progetti

Sezione I – Presentazione e illustrazione dei progetti

Articolo 142
Modalità di rappresentazione grafica

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

Articolo 143
Rappresentazione del contesto ambientale

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. Attraverso la predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta si deve pertanto dimostrare in modo esauriente e veritiero il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere, oltre al rilievo fotografico a colori (dimensione minime 10 x 15) dell'area e del suo contesto, anche, la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala pari a quella catastale (e non minore della

scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
 - presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
 - presenza di eventuali impianti (elettrodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù.
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei:
 - limiti di proprietà e dell'ambito urbanisticamente asservito all'intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti,
 - riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi, evidenziando recinzioni, accessi pedonali e carrabili, pavimentazioni e sistemazioni a verde.
 - b) nel caso di interventi aventi forte impatto, per dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano, dovrà essere anche prodotta la simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente.
5. Nei casi di interventi di recupero edifici di vecchio impianto compresi in zona storica e di interesse ambientale lo stato di fatto, redatto in scala non inferiore a 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziando eventuali stratificazioni e parti aggiunte, esteso a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.
8. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori nonché il rilievo, redatto in scala non inferiore a 1:5 delle modanature di marcapiani di anteriori di cornici di gronda ecc.
9. Le sezioni dovranno essere condotte in modo tale da illustrare adeguatamente le tipologie costruttive in atto e collocate nelle posizioni più significative..
10. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente o artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

Articolo 144

Documentazione tecnica di progetto

1. Le richieste di Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, nonché la Denuncia di Inizio Attività e le Comunicazioni Asseverate di cui al titolo I capo I del presente Regolamento, devono essere corredate dalla documentazione tecnica esplicativa dei progetti che consenta le necessarie verifiche tecniche da parte del Responsabile del Procedimento.
2. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di Concessione Edilizia o ad altro provvedimento abilitativo equipollente, per interventi di nuova costruzione di fabbricati, sopraelevazioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzione di edifici a seguito di demolizione all'interno di piano attuativo, oltre a quelli già indicati dal precedente art. 142 e fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
 - a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Regolatore Generale e all'eventuale Piano Attuativo vigente o adottato;
 - b) estratto della mappa catastale debitamente orientato e con l'individuazione di tutti i mappali coinvolti dall'intervento;
 - c) tavola grafica in scala 1:200 o 1:500 debitamente orientata riportante rilievo planivolumetrico quotato, illustrativo dello stato di fatto dei lotti interessati dall'edificazione, comprensivo dell'ingombro degli edifici da realizzare, delle strade limitrofe, dei fabbricati circostanti con relative altezze, delle distanze dai confini, delle

consistenze arboree presenti nonché delle urbanizzazioni primarie esistenti. Sulla medesima tavola devono essere riportati i calcoli dimostrativi del volume, della superficie lorda di pavimento e del rapporto di copertura richiesti, nonché la verifica degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici prescritti dalle norme di Piano Regolatore Generale ed Attuativo;

- d) tavole grafiche di progetto debitamente orientate e quotate, illustrative delle varie piante dell'edificio, di tutti i prospetti con i riferimenti alle sagome degli edifici contigui, di almeno due sezioni significative (con indicazione delle altezze nette dei piani, dei parapetti e delle aperture), della copertura e dei particolari costruttivi. Sulle medesime tavole dovranno essere indicate le superfici utili, le destinazioni d'uso dei singoli locali, dei vani accessori ecc., nonché il calcolo di verifica dei rapporti aeroilluminanti. Dovranno infine essere indicati i materiali da utilizzare e i colori prescelti per le parti esterne. La scala di rappresentazione deve essere non inferiore all'1:50 nel caso di edifici di interesse storico o ambientale, e non inferiore all'1:100 per le altre costruzioni. La scala può essere 1:200 solo per edifici produttivi di grandi dimensioni. I particolari costruttivi non potranno essere rappresentati in scala inferiore all'1:20;
 - e) nel caso di interventi su edifici esistenti, devono essere allegate anche apposite tavole grafiche comparative tra lo stato di fatto e lo stato di progetto. Su tali tavole devono essere evidenziate con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere. Le parti oggetto di demolizione e successiva ricostruzione devono essere indicate a strisce alternate gialle e rosse;
 - f) tavola riportante piante e sezioni dell'intervento in scala 1:100 con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche circa l'accessibilità, l'adattabilità e visitabilità degli immobili;
 - g) per gli interventi non assoggettati al preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, oltre alla dichiarazione del progettista che attesti tale condizione, va predisposta una planimetria in scala 1:100 dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.);
 - h) schema della rete di smaltimento delle acque piovane e reflue dai servizi igienici e dai cicli produttivi con i necessari particolari esecutivi (pozzetti separatori, pozzetti di prima pioggia, camerette di ispezione, ecc.)
Vanno inoltre allegati, qualora necessari:
 - la scheda informativa richiesta dall'ASL per gli interventi soggetti a parere sanitario e la relativa copia della ricevuta di versamento dei diritti di istruzione;
 - il modello Istat debitamente compilato.
3. Gli elaborati grafici da allegare, in numero minimo di 3 copie, alla domanda di Autorizzazione Edilizia o ad altro provvedimento abilitativo equipollente oltre a quelli già indicati dal precedente art. 149, fatti salvi gli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore, sono:
- a) estratto della documentazione urbanistica relativa al Piano Regolatore Generale ed all'eventuale Piano Attuativo vigenti o adottati;
 - b) estratto di mappa catastale debitamente orientato e recante l'indicazione del foglio interessato, con evidenziati tutti i mappali coinvolti dall'intervento;
 - c) tavole grafiche dello stato di fatto quotate, in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento) con piante ed eventuali prospetti e sezioni significativi. Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi;
 - d) tavole grafiche di progetto debitamente orientate e quotate, illustrative delle varie piante dell'edificio, di tutti i prospetti interessati e delle sezioni significative. Su tali tavole dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali interessati dagli interventi e la dimostrazione dei requisiti aeroilluminanti se modificati rispetto all'esistente.

- e) tavole grafiche comparative tra lo stato di fatto e lo stato di progetto in scala 1:100 (1:200 o 1:500 in relazione all'ampiezza dell'intervento), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo, le demolizioni e, con colore rosso le nuove opere.

Articolo 145

Relazione illustrativa

1. Ogni progetto di opera edilizia di rilevante entità deve essere corredato da una relazione tecnico-illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di comfort attesi.
2. I paragrafi della relazione saranno relativi alle seguenti tematiche:
 - a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
 - b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
 - c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
 - d) caratteri dell'intervento edilizio e, in particolare:
 - notizie storiche relative all'edificio se di interesse storico o ambientale;
 - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
 - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno all'armonizzazione con le preesistenze;
 - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
 - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
 - e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti gli indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
 - f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
 - genere di attività industriale da insediare;
 - numero di addetti previsti;
 - descrizione delle lavorazioni previste;
 - materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
 - flussi di traffico;
 - necessità e dotazione di parcheggi;
 - provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.
3. Le informazioni di cui al punto “f” del comma precedente, possono essere sostituite da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non richiedono, a sensi delle leggi e normative vigenti, particolari accorgimenti, relativamente alle problematiche evidenziate;
4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista, sotto la propria personale responsabilità:
 - a) di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
 - b) di conformità del progetto alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
 - d) di conformità degli scarichi civili o industriali alla legislazione vigente;

- e) di conformità del progetto alla vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;

Titolo IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
Durata del Regolamento Edilizio e deroghe

Articolo 146
Modifiche al Regolamento Edilizio

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche integrali o parziali al Regolamento Edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario ovvero opportuno.
2. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.

Articolo 147
Testi coordinati

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del Regolamento Edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
2. Anche nei casi di modifiche parziali al Regolamento Edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97.

Articolo 148
Deroghe

1. L'Autorità comunale, previa autorizzazione del Consiglio Comunale e nulla osta della Giunta Regionale, può derogare alle disposizioni del presente Regolamento e delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, applicando le disposizioni, le procedure ed i criteri fissati in materia dalle leggi e dalle direttive vigenti.

CAPO II
Rapporti tra il Regolamento Edilizio e le altre normative comunali

Articolo 149
Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Piano Regolatore Generale

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
2. In sede di modificazione parziale o integrale del Regolamento Edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel Regolamento Edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del Regolamento Edilizio possono essere apportate varianti urbanistiche di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.
3. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e delle N.T.A. del P.R.G. risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

Articolo 150

Rapporto tra il Regolamento Edilizio e il Regolamento d'Igiene

1. Il Regolamento Edilizio non può determinare varianti al Regolamento d'Igiene e viceversa.
2. Nel caso che disposizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene risultassero tra di loro contrastanti, si riterrà prevalente la disposizione più restrittiva.

