

## **PARTE PRIMA NORME INTRODUTTIVE**

### **Art. 1 – Oggetto del Regolamento**

1. In forza della propria autonomia con il presente Regolamento, il Comune di Spino d'Adda disciplina i tipi di provvedimento, le fasi del procedimento amministrativo, la vigilanza e le sanzioni, le modalità di esercizio dell'iniziativa edilizia, nonché la composizione, nomina, attribuzioni e funzionamento della Commissione per il Paesaggio-Edilizia. Il Regolamento contiene inoltre, le disposizioni sull'attività edilizia consentite dall'art. 28 L.R. 12/2005.
2. Il Regolamento recepisce quindi le disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 12 del 11 Marzo 2005, nel "Testo Unico per l'Edilizia" approvato con d.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e quelle contenute nel D.lgs 42 del 22 Gennaio 2004 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

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

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

### **Art. 3 – Deroghe**

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

**PARTE SECONDA**  
**NORME SULLE PROCEDURE EDILIZIE**

**Art. 4 – Permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e comunicazione : legittimazione**

1. Sono legittimati a presentare le Istanze in Titolo i seguenti soggetti :
- a) il proprietario, ovvero il procuratore (avente titolo in forza di procura generale o speciale conferita con atto notarile). Nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere presentata da almeno uno dei comproprietari munito di idoneo titolo (o delega o altro titolo equivalente) sottoscritto da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio o il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - c) il titolare di diritto di superficie;
  - d) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 C.C;
  - e) l'enfiteuta;
  - f) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - g) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la Legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - h) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - i) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - j) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su immobili altrui;
  - k) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio;
  - l) compromissario acquirente in base a compromesso registrato che lo localizzi alla presentazione di istanze di titolo abilitativi, a condizione che l'atto di compravendita avvenga prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia degli altri Atti in Titolo;
  - m) titolare di beni in leasing autorizzato dalla società di leasing;
  - n) curatore di fallimento con autorizzazione del giudice delegato.

**Art. 5 – Modalità per il rilascio del permesso di costruire: Contenuti dell'istanza**

1. La domanda finalizzata al rilascio del Permesso di Costruire, deve contenere:

- a) generalità del richiedente,;
- b) numero del codice fiscale/partita I.V.A. del richiedente;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli culturali, paesaggistici, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso.
- f) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti inerenti al procedimento.;
- h) dichiarazione di esistenza o meno di domanda ancora in itinere o già evasa, relativa alla richiesta di condono edilizio, con l'indicazione degli estremi per l'individuazione;
- i) impegno a comunicare prima dell'inizio dei lavori, nominativi e dati anagrafici completi, compreso il codice fiscale, del Direttore lavori e del costruttore nonché ad ottemperare ad ogni altra formalità, costituente prescrizione, contenuta nel titolo abilitativo.
- j) dichiarazione/impegnativa relativa al rispetto di tutte le norme di Codice Civile relativamente alla tutela dei diritti di terzi.

2. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione, vanno indicati, se possibile, anche gli estremi catastali dei fondi confinanti a quelli oggetto dell'intervento, nonché i proprietari quali risultano dai pubblici registri immobiliari.

3. La presentazione di istanze mancanti delle indicazioni di cui ai punti sopra richieste, potrà comportare l'irricevibilità della pratica, ferma restando la facoltà di richiedere integrazioni per i punti non tassativi.

#### **Art. 6 – Documenti ed elaborati da allegare alle istanze**

1. A ciascuna istanza o comunicazione finalizzata all'esecuzione di opere edilizie dovranno essere allegati gli elaborati progettuali necessari ad una compiuta rappresentazione delle opere da eseguire e del suo inserimento nel contesto, nonché la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle prescrizioni normative inerenti l'intervento :

#### **A DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE (D.I.A. o S.C.I.A.)**

##### **1. Documentazione relativa al diritto di edificare.**

- 1.1. Copia dell'atto di proprietà o di altro documento che dimostri la legittimazione a richiedere o comunicare l'esecuzione delle opere o autocertificazione resa nelle forme di legge;
- 1.2. Certificato di iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale (interventi edilizi in zone agricole), iscrizione camera di commercio-industria-artigianato (per interventi nelle zone produttive);

##### **2. Documentazione relativa allo stato di fatto (in n. 3 copie solo per P.d.C.)**

- 2.1. Documentazione fotografica dell'area o dei fabbricati oggetto di intervento;
- 2.2. Estratti aggiornati del rilievo aerofotogrammetrico, della mappa catastale, degli strumenti urbanistici generali e degli eventuali piani attuativi interessanti l'area, con individuazione degli immobili oggetto dell'intervento;
- 2.3. Rilievo planimetrico quotato dell'area oggetto dell'intervento contenente:
  - orientamento;
  - individuazione di capisaldi inamovibili (spigoli di fabbricati ecc..) e facilmente individuabili;
  - delle principali reti tecnologiche presenti;

- delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
  - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;
  - dell'eventuale presenza di essenze arboree;
- 2.4. Rilievo (piante, prospetti e sezioni) dei fabbricati oggetto di intervento in scala 1:100 o 1:50, dal quale siano desumibili le destinazioni, le caratteristiche architettoniche e lo stato di conservazione degli immobili (per gli interventi su fabbricati esistenti);
- 2.5. Relazione storica (nei casi espressamente previsti dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale) redatta sulla base della documentazione reperibile presso gli archivi di stato o storico comunale, ovvero in assenza di questi, sulla scorta delle indicazioni delle cartografie storiche (Catasto Teresiano, Cessato Catasto Lombardo, Aerofotogrammetrico Nistri 1934 e Nistri 1953) o di altre fonti storiche certe;
- 2.6. Relazione geologica e idrogeologica, eventualmente corredata dai risultati di prove sperimentali, obbligatoria nei seguenti casi:
- Per tutti gli interventi interessanti il suolo, il sottosuolo o dei carichi su di esso gravanti, qualora l'opera in progetto si trovi in zone definite "Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni" dalla carta della fattibilità geologica allegata agli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - Per gli interventi di nuova costruzione e di modifica del suolo, sottosuolo o regime idraulico, qualora l'opera in progetto si trovi in zone definite: "Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni" della carta di fattibilità geologica allegata agli strumenti di pianificazione urbanistica;

### **3. Progetto (in n. 3 copie solo per P.d.C.)**

- 3.1. Planimetria generale di progetto in scala idonea (in generale 1:500 o 1:200) con indicazione:
- dell'orientamento;
  - dello schema fognario e delle modalità di allacciamento;
  - delle aree di circolazione circostanti, della relativa toponomastica e delle condizioni di accesso;
  - delle distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade;

- dell'eventuale presenza di essenze arboree interferenti con il progetto e da eliminare;
  - delle opere di sistemazione esterna, ivi compresa la messa a dimora di specie arboree di alto fusto;
  - delle opere di recinzione previste, anche se da realizzarsi in epoca successiva;
  - degli allacciamenti ai pubblici servizi.
- 3.2. Piante quotate di tutti i livelli dell'edificio e della copertura in scala 1:50, 1:100 o 1:200 (per gli interventi sull'esistente possibilmente in scala 1:50) recante l'indicazione:
- delle destinazioni d'uso dei singoli vani;
  - dei fondamentali parametri igienico edilizi (superfici, volumi, altezze, rapporti di aeroilluminazione dei locali);
  - della posizione indicativa delle canne fumarie, di esalazione e di aspirazione;
  - di ogni altro elemento utile ai fini della dimostrazione del rispetto delle varie disposizioni igienico edilizie.
- 3.3. Sezioni quotate lungo linee significative del fabbricato in scala 1:50, 1:100 o 1:200;
- 3.4. Prospetti di tutti i lati del fabbricato in scala 1:50, 1:100 o 1:200 con indicazione dei materiali di facciata e, per gli edifici non destinati alla residenza, della esatta posizione e dimensione degli spazi riservati all'installazione delle insegne;
- 3.5. Particolare costruttivo in scala idonea (1:20, 1:10 o superiore), ove siano specificate le soluzioni costruttive di tutte le finiture esterne adottate rispetto a quanto desumibile dagli altri elaborati;
- 3.6. Sezioni dell'area di intervento in scala idonea (1:100, 1:200, 1:500), con indicazione dell'andamento naturale del terreno, degli interventi di sistemazione (sterro, riporto, opere di sostegno) previsti e della giacitura del fabbricato con riferimento ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile (da presentarsi solo nel caso in cui siano previste opere di sistemazione esterna);
- 3.7. Prospetto di dettaglio dei calcoli planovolumetrici a dimostrazione del rispetto dei parametri normativi dello strumento urbanistico vi-

gente, corredati da idonei schemi grafici dimostrativi dei conteggi effettuati;

- 3.8. Piante prospetti e sezioni con indicazione degli interventi di demolizione (in giallo) e di nuova costruzione (in rosso). (Tali elaborati devono essere presentati solo per gli interventi su fabbricati esistenti ed hanno lo scopo di individuare le differenze tra lo stato di fatto ed il progetto e non quello di descrivere i reali interventi da eseguirsi, che dovranno essere dettagliatamente documentati a parte nella relazione tecnica);
- 3.9 Prospettive, assonometrie, simulazioni fotografiche, animazioni, modelli tridimensionali o altro tipo di rappresentazione, ritenuto idoneo a rappresentare in modo più comprensibile le opere da realizzare. La presentazione di tale documentazione è, in generale, facoltativa e sarà obbligatoria solo per opere di particolare importanza e complessità o il cui inserimento ambientale sia particolarmente delicato;
- 3.10 Relazione tecnica descrittiva dei caratteri, dell'entità e delle finalità del progetto, contenente indicazioni circa le tecniche costruttive, l'inserimento nell'ambiente, la conformità con gli strumenti urbanistici, il Regolamento Edilizio e le altre norme fondamentali inerenti le opere in progetto;
- 3.11 Progetto illustrante la conformità alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (nel caso in cui la presentazione sia obbligatoria in forza delle norme statali o regionali vigenti in materia);
- 3.12 Modello ISTAT I/201 debitamente compilato (da presentarsi solo per opere di nuova costruzione o ampliamento).

**4. Progetto per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione (in n. 3 copie solo per P.d.C.)**

La presentazione delle seguente documentazione è dovuta nel caso in cui l'area non sia convenientemente urbanizzata:

- 4.1. planimetria con l'individuazione delle opere da eseguire;
- 4.2. dettagli costruttivi;
- 4.3. relazione tecnica;

- 4.4. computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino “prezzi informativi delle opere edili” a cura della C.C.I.A.A. della Provincia di Cremona;
- 4.5. quadro tecnico economico dell’opera redatto con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia di Opere Pubbliche;
- 4.6. atto d’obbligo unilaterale mediante il quale il richiedente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere le eventuali aree necessarie;
- 4.7. polizza fidejussoria a garanzia dell’esecuzione delle opere, per l’intero valore risultante dal quadro tecnico economico, comprensiva maggiorazione del 20%.

**5. Documenti relativi ad adempimenti preliminari al rilascio della permesso di costruire**

- 5.1. nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici ai fini del rilascio di titolo abilitativo su immobili costituenti Beni Culturali ai sensi del D.Lgs 42/04;
- 5.2. copia della lettera di trasmissione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del progetto e della relazione descrittiva delle modalità operative, corredata da documentazione atta ad attestarne l’invio (ricevuta della lettera raccomandata). Tale procedura dev’essere svolta qualora l’intervento in progetto comporti l’esecuzione di scavi e ricada in area a rischio archeologico;
- 5.3. nulla osta preventivo sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per le attività soggette ai controlli in materia di prevenzione incendi, o dichiarazione del progettista dalla quale risulti che l’attività non è soggetta a controllo e che comunque siano rispettate tutte le norme di sicurezza;
- 5.4. richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 (per gli immobili ricadenti in aree soggette a vincolo);
- 5.5. autorizzazione ex art. 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267, nel caso di interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico;
- 5.6. parere del competente settore della Regione Lombardia, per opere interessanti alvei o fasce di rispetto di fiumi la cui tutela e demanio non sia stato delegato al Comune;



- 5.7. parere dell'A.S.L. / ARPA relativo alla conformità alle norme igienico-sanitarie del progettato intervento nei casi previsti dalla vigente legislazione;
- 5.8. impegnativa, sottoscritta dal proprietario e dal progettista, a depositare, prima dell'inizio dei lavori il progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi della L. 46/90 e delle relative disposizioni attuative o dichiarazione del professionista attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della L.N. 46/1990 e del D.P.R. 447/91);

Tutti i sopraindicati pareri potranno essere acquisiti direttamente dall'Amministrazione Comunale tramite il procedimento della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge 241/90, allorquando gli stessi non vengano acquisiti dai diretti interessati preliminarmente alla presentazione dell'istanza.

#### **6. Documentazione da presentarsi prima dell'inizio dei lavori**

- 6.1. Progetto degli impianti tecnologici, redatto ai sensi della L.N. 46/90 e delle relative disposizioni attuative o dichiarazione del professionista attestante che le opere previste non sono soggette a tale obbligo (si vedano in proposito le disposizioni della L.N. 46/1990 e del D.P.R. 447/91);
- 6.2. Relazione e documentazione tecnica circa il rispetto delle norme in materia di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico, ai sensi della L. 10/91 e relative norme di attuazione.
- 6.3. Denuncia dei Lavori in C.A. art. 4 L.n. 1086/71 – Delibera GRL n. 37511 del 24.07.1998;
- 6.4. Documentazione relativa alla regolarità contributiva delle Imprese esecutrici (DURC) D.Lgs. 276/03 art. 86 c. 10 modificato con D.L.gs. n. 251 del 06.10.04 e s.m.i.

### **B DOCUMENTAZIONE RELATIVA AD ISTANZE PARTICOLARI**

#### **1. Documentazione per interventi in zona agricola**

- 1.1. planimetria con esatta delimitazione (catastale) e relativa superficie dell'azienda agricola;
- 1.2. relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;

- 1.3. atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento degli immobili al servizio dell'attività agricola ed atto di vincolo di non edificazione per le aree computate ai fini edificatori, debitamente trascritto presso i registri immobiliari;

**2. Documentazione per interventi ricadenti in area vincolata ex D.Lgs. 42/04 – autorizzazione ai sensi degli art. 146 e 159**

- 2.1.1. Tre ulteriori copie degli elaborati grafici descritti ai punti 2 e 3, di cui alla precedente lettera "A";
- 2.1.2. Tutta la documentazione specifica richiesta dalle norme regionali vigenti in materia al momento della presentazione della domanda, ed in particolare:

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

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

- Ricerche storiche;
- Indagine sulla vegetazione.

#### **Elaborati di progetto**

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

### **3. Varianti a permessi di costruire od agli altri titoli edilizi**

La documentazione da allegare alle "varianti" dovrà riguardare tutti gli elaborati che subiscono delle variazioni rispetto al progetto principale.

Dovranno essere presentati gli elaborati progettuali già predisposti per il primo progetto (relazione, planimetria, piante, prospetti, sezioni), con indicazione grafica delle variazioni rispetto a quanto approvato, evidenziate in giallo (opere previste e non realizzate) e rosso (opere in variante).

Nel caso di modifiche di progetti di intervento su edifici esistenti i colori giallo e rosso saranno riferiti a demolizioni e nuove costruzioni mentre per le opere previste e non eseguite dovrà essere utilizzato il colore azzurro.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati progettuali con indicazione della soluzione progettuale definitiva prevista.

**Art. 7 – Procedimento**

1. In sede di presentazione dell'istanza di permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, D.I.A. o S.C.I.A. la domanda si intende presentata il giorno in cui viene formalmente acquisita al protocollo comunale con la relativa attribuzione del numero di protocollo generale, completa di tutti gli elaborati e documenti previsti dal presente Regolamento.

2. Se la domanda di provvedimento edilizio necessita del parere igienico-sanitario, la pratica, a cura del proponente, dovrà essere presentata agli uffici dell'A.S.L. per l'espressione del parere di competenza, ovvero, a scelta del proponente, verrà espletata la procedura della Conferenza dei Servizi od infine l'autocertificazione nei casi previsti dalla Legge.

**Art. 8 – Fase istruttoria****Permesso di Costruire**

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

Nel caso in cui venga formulata richiesta di integrazione documentale il termine di conclusione del procedimento, fissato in 60 giorni, decorre dalla data di presentazione della documentazione integrativa; qualora la suddetta richiesta venga inoltrata dopo 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, la richiesta stessa non comporta alcun differimento del termine per la conclusione del procedimento.

La eventuale Conferenza dei Servizi e la Commissione per il Paesaggio ed Edilizia valutano il progetto edilizio entro 60 giorni dalla data di ricezione dello stesso.

Entro il suddetto termine, il responsabile del procedimento predispone una "motivata proposta" al Dirigente competente al rilascio del provvedimento finale, che dovrà essere emanato **entro 75 giorni** dal ricevimento dell'istanza (a documentazione completa).

Qualora la pratica edilizia non sia soggetta al parere della Conferenza dei Servizi permanente o delle Commissioni, dovrà, comunque, essere predisposta,

dal responsabile del procedimento la relazione finale e la motivata proposta di provvedimento.

### **Denuncia di Inizio Attività (ex Super D.I.A.)**

Nel termine di 30 giorni dalla presentazione della Denuncia d'Inizio Attività edilizia il responsabile del procedimento verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della D.I.A.

Per gli interventi che riguardano immobili sottoposti a tutela storico - artistica o paesaggistica - ambientale, è necessario anche in caso di D.I.A. acquisire preventivamente il parere e/o l'autorizzazione richiesti dalle previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999 n.490.

Qualora l'intervento oggetto di D.I.A. sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via delegata, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'intervento oggetto di D.I.A. sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 7 agosto 1990 n.241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti. Qualora lo si ritenga più conveniente ai fini della celerità del procedimento, è possibile, in luogo della conferenza di servizi, richiedere gli atti di assenso di cui trattasi, comunque denominati, per mezzo di richiesta tramite servizio postale.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1, riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare l'intervento previsto e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine d'appartenenza. E' comunque fatta salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

### **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

Così come previsto dall'art. 49 della Legge 122/2010 e come chiarito con la Circolare dell'Assessorato al Territorio della Regione Lombardia del 08/10/2010, gli interventi precedentemente soggetti a D.I.A. sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Si tratta dei seguenti interventi :

- Interventi di Manutenzione Straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2 lett. a) del d.P.R. n. 380/2001;
- Interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo;
- Interventi di Ristrutturazione Edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del d.P.R. n. 380/2001.

Per essi vale, in alternativa al Permesso di Costruire, la procedura della S.C.I.A. che prevede :

- La presentazione della S.C.I.A. (corredata dalle dichiarazioni sostitutive e certificazioni varie);
- L'inizio dei lavori dopo la semplice presentazione;
- L'accertamento da parte degli Uffici Comunali dei requisiti e dei presupposti previsti dalla norma, in assenza dei quali adotta i provvedimenti motivati del caso (divieto di prosecuzione dei lavori / rimozione degli effetti dannosi).

È fatto salvo comunque quanto previsto all'art. 49 L. 122/2010.

### **Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori (C.I.A.L.)**

Per le sole opere di Manutenzione Straordinaria di cui all'art. 6, lett. a) del d.P.R. 380/2001, così come previsto dal Decreto Legge n. 40/2010, anche la

C.I.A.L. è alternativa al Permesso di Costruire e consente l'immediato avvio dei lavori. I lavori sottoponibili a C.I.A.L. sono :

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lett. b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee ed ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 Aprile 1968, n. 1444;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

L'interessato agli interventi allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

Limitatamente agli interventi di cui alla lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione Comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

## **Art. 9 – Provvedimento finale**

### **Permesso di Costruire**

Il provvedimento finale dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda, nel caso di soggetto collettivo, andrà indicata la persona fisica che ha presentato la domanda in rappresentanza legale del soggetto collettivo;
- i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto di trasformazione (via e numero civico, mappale, foglio di mappa e comune censuario);
- nel caso in cui vi sia una "cessione, servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, deve essere menzionato l'atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento;
- data e protocollo e numero interno della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto di autorizzazione, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (ad esempio in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Conferenza dei Servizi se convocata;
- data dell'eventuale parere della Commissione per il paesaggio ed Edilizia;
- ammontare del contributo di costruzione, se dovuto;
- la motivazione;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni;
- data e sottoscrizione da parte del dirigente competente;
- il termine per l'inizio e la fine dei lavori;
- l'autorità ed i termini entro i quali proporre ricorso avverso l'atto.

L'atto finale andrà notificato ovvero comunicato in altra forma consentita dalla legge, al soggetto che ha presentato l'istanza.

Dalla data della notifica/legale conoscenza acquisita nelle forme di legge decorrono i termini assegnati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

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

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



**Varianti**

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

Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tali denunce di inizio attività presuppongono quindi che le opere siano già state realizzate senza che ciò comporti l'applicazione di alcuna sanzione.

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

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

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

**Interventi urgenti**

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

Il proprietario ed un professionista devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e devono presentare, entro dieci giorni

dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

### **Piani Attuativi**

Il provvedimento finale, corrispondente all'approvazione del Piano Attuativo, è la Delibera del Consiglio Comunale.

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

Sono fatti salvi tutti i diversi casi corrispondenti alla pianificazione attuativa a scala sovracomunale, alla pianificazione attuativa in variante **al P.G.T.**

### **Autorizzazione Paesaggistica**

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

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

### **Piani Attuativi**

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

L'atto finale del procedimento dovrà essere sottoscritto dal Dirigente competente e notificato al richiedente.

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

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

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti. Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni dilazionate nel tempo, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie, secondo le modalità fissate dal competente organo del Comune.

#### **Art. 10 – Conferenza dei Servizi tra amministrazioni diverse**

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

#### **Art. 11 – Parere Preventivo**

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

**PARTE TERZA****AGIBILITÀ****Art. 12 – Definizioni e procedura**

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dagli artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
2. Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, decorsi 30 o 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità, la stessa si intende attestata per silenzio assenso. In questo caso la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità.
3. Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01, il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accoglibilità dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.
4. Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.
5. Nel provvedimento dovrà essere elencata la documentazione e le certificazioni che attestano la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, e nel caso sia stato eseguito un sopralluogo per verificare la conformità di quanto realizzato a quanto oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi.
6. Nel caso in cui, causa la vetustà dell'immobile, non sia rintracciabile il provvedimento abilitativo e la relativa agibilità (per immobili costruiti o ristrutturati prima dell'agosto del 1942), lo stesso potrà essere considerato agibile previa dichiarazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri nonché l'esistenza di tutte le caratteristiche strutturali, impiantistiche, di sicurezza e di confort che gli immobili debbono possedere.
7. Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.

8. L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:
- a. Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativi edilizio;
  - b. Avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale;
  - c. Verifica della conformità edilizio-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante l'esecuzione di visite negli edifici realizzati.
9. Si precisa che mentre le operazioni di cui ai punti 1 e 2 sono obbligatorie, quanto disposto al punto 3 potrà essere eseguito a campione.
10. L'eventuale richiesta di sopralluogo per accertare d'ufficio la suddetta conformità potrà essere richiesta ed eseguita previo versamento di un contributo a titolo di rimborso spese, da definire con determinazione dirigenziale.
- Oltre alla documentazione prevista dai citati articoli, alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata dichiarazione del direttore dei lavori o di tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto assentito, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

## **PARTE IV**

### **VIGILANZA E SANZIONI**

#### **Art. 13 – Vigilanza e Sanzioni**

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

**Art. 14 – Sanzioni edilizie**

1. Le sanzioni in materia urbanistico-edilizia e le attività di vigilanza sono disciplinate dagli articoli 27 e seguenti del D.lgs 380/2001.

2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal Dirigente o dal Responsabile della struttura competente.

**Art. 15 – Sanzioni paesaggistiche**

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dal D.lgs. 42/2004 e L.R. 12/2005.

**Art. 16 – Avvio del procedimento**

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) provvede secondo quanto disposto dall'art.7 della L.241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.

2. In tale comunicazione devono essere indicate :

- a. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
- b. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
- c. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- d. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria;

**Art. 17 – Fase istruttoria**

1. Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), valutati gli atti di accertamento dell'infrazione, nonché ulteriori e specifiche informazioni e documentazioni acquisite durante la fase istruttoria, comprese eventuali memorie dell'interessato e di possibili controinteressati individua il tipo di sanzione da applicare.

**Art. 18 – Fase decisionale**

1. La sanzione è irrogata dal responsabile della competente struttura comunale mediante apposito provvedimento che deve contenere :

- a. generalità del trasgressore;
- b. tipo di illecito accertato;

- c. tipo di sanzione corrispondente all'illecito e relativa motivazione, nonché modalità e tempi per l'irrogazione della sanzione;
- d. forme di tutela giurisdizionale esperibili avverso il provvedimento sanzionatorio;
- e. indicazione e sottoscrizione del soggetto legittimato ad assumere il provvedimento sanzionatorio;
- f. luogo e data di emissione del provvedimento sanzionatorio.

#### **Art. 19 – Fase integrativa dell'efficacia**

1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio dell'interessato.
2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l'adempimento.

#### **Art. 20 – Fase di esecuzione d'ufficio**

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termini di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art.41 del D. Lgs. 380/2001.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

#### **Art. 21 – Tolleranze di cantiere**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure fissate per legge e gli allineamenti verso spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti spostamenti relativi alle misurazioni lineari :

- per le misure inferiori o uguali a mt. 5 : 1,00%
- per le misure oltre mt. 5 e fino a mt. 15 : 0,50%
- per le misure superiori a mt. 15 : 0,20%

2. Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della Su inferiori al 5% restando la Su complessiva.

#### **Art. 22 – Lavori non ultimati**



La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelli realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 22 D.lgs. 380/2001.

Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

### **Art. 23 – Annullamento del permesso di costruire**

Il Permesso di Costruire può essere annullato, quando autorizzi opere che non sono conformi a prescrizioni di regolamento edilizio, dello strumento urbanistico o che ne costituiscano violazione, oblitero risulti viziata di illegittimità. In particolare il Permesso può essere annullato :

1. quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione e rilievi planimetrici alterati;
2. quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto concessorio; quando si sia modificato arbitrariamente il progetto approvato con varianti essenziali come definite dalla normativa vigente e dal presente R.E.;
3. quando subentrano nuove previsioni urbanistiche, o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, e le opere non siano state ancora iniziate.

L'ordine di annullamento conterrà, coi termini di avvio del procedimento amministrativo di annullamento stabilito dalla Legge 5 Agosto 1990 n° 241 :

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospendere i lavori;
- l'ordine di eliminare, ove è possibile, l'infrazione che ha provocato l'annullamento;
- le sanzioni deliberate.

### **Art. 24 – Sospensione dell'efficacia del permesso di costruire**

Il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o dell'ufficio facente funzione analoga sospende l'efficacia del Permesso di Costruire quando:

- a) il costruttore ed il direttore dei lavori non abbiano comunicato l'accettazione dei rispettivi incarichi e sottoscritto, nei modi e termini fissati dal presente R.E.;

- b) il direttore dei lavori non abbia effettivamente assunto la direzione dei lavori o l'abbia abbandonata;
- c) il concessionario non abbia provveduto al versamento del contributo concessorio nella misura prevista dall'avviso e dal permesso stesso;
- d) nei casi previsti dalle Leggi 5 Novembre 1971 n° 1086 sulle opere in C.A., 5 Gennaio 1991 n° 10 sul contenimento energetico e Legge 05 Marzo 1990 n. 46 in materia di impianti tecnici e relativo Regolamento approvato con d.P.R. 06 Dicembre 1991 n° 447.

La sospensione dell'efficacia del permesso di costruire non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.

#### **Art. 25 – Impugnazione del permesso di costruire**

Il richiedente del Permesso di Costruire può ricorrere contro il provvedimento amministrativo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dall'avviso di avvenuta emanazione o diniego del Permesso presentando ricorso al T.A.R. (tribunale Amministrativo Regionale) nei modi, forme e termini di legge.

Chiunque sia interessato può altresì esperire i rimedi giurisdizionali entro 60 (sessanta) giorni dalla piena conoscenza del provvedimento amministrativo di emanazione o diniego del Permesso di Costruire.

### **PARTE V**

#### **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

*(parte e articoli 26 – 27 – 28 – 29 – 30 abrogati a seguito di Deliberazione di C.C. n. ... in data 18.07.2022)*

## **PARTE VI**

### **LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

#### **Art. 31 – Attribuzioni e competenze**

1. La Commissione per il Paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica, come previsto all'art. 81 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..
2. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano nonché decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico sia rilevante sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.
3. La Commissione esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesistiche di competenza dell'Ente presso il quale è istituita.
4. La normativa regionale prevede una separazione tra l'istruttoria sotto il profilo edilizio e l'istruttoria sotto il profilo ambientale, anche di una medesima pratica edilizia.
5. In particolare la competenza e l'esame delle pratiche è obbligatorio :
  - a) in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ed all'irrogazione delle sanzioni di cui, rispettivamente, agli articoli 146, 159 e 167 del D.lgs 42/2004 di competenza dell'Ente presso il quale è istituita;
  - b) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'articolo 64, comma 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - c) in merito al giudizio di impatto paesistico dei progetti di cui alla parte IV della normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia;
  - d) in ogni altra ipotesi espressamente prevista dalla normativa vigente;
  - e) tutte le volte che il responsabile del procedimento ritenga opportuno chiedere un parere della Commissione per il Paesaggio.
6. Gli Enti locali possono prevedere forme consorziate / convenzionate per la costituzione della Commissione del Paesaggio, ovvero per l'attribuzione di tali compiti ad una struttura esistente anche di altro Ente locale.

**Art. 32 – Composizione**

1. La Commissione per il Paesaggio è composta da membri, tutti con diritto di voto, come previsto dalla normativa regionale. I componenti devono essere scelti tra i candidati che siano in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente l'uso, la pianificazione e la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici e culturali, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.

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

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

Inoltre il Presidente della Commissione dovrà essere in possesso di laurea ed abilitazione all'esercizio della professione ed aver maturato una qualificata esperienza, come libero professionista od in qualità di pubblico dipendente, nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

2. Gli esperti vengono individuati sulla base di appositi bandi o richieste, rivolti agli Ordini e Collegi professionali, alle Università, alle Sovrintendenze, alle associazioni delle imprese edili, agli altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare e mediante avviso pubblico all'albo pretorio del Comune.

3. Nel corso della prima seduta della Commissione i partecipanti eleggono il presidente ed il vice presidente.

4. Il presidente avrà il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.

5. Il vice presidente sostituisce a tutti gli effetti il presidente nel caso di sua assenza.

6. Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto :

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

### **Art. 33 – Nomina e durata**

1. La Commissione per il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale su proposta dell'Assessore.
2. I membri con diritto di voto restano in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina. La Commissione non può, comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo strettamente necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa.
3. Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale.
4. I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilità sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangano assenti per più di tre sedute consecutive o per dodici sedute nel corso di un anno solare. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

### **Art. 34 – Modalità di convocazione / sedute e decisioni**

1. Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso da parte del Responsabile del procedimento, con almeno cinque giorni di anticipo rispetto alla data fissata.
2. Per la validità delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di almeno la metà dei componenti in carica, compreso il presidente.
3. I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
4. E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il presidente potrà ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilità di presenziare alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
5. Può essere prevista la possibilità che la Commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

**Art. 35 - Esame paesistico dei progetti**

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

- nuova costruzione;
  - ampliamento;
  - ristrutturazione edilizia;
  - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici;
- è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesistico, secondo le seguenti fasi :

- a. Preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune, consistente in una autovalutazione paesistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la determinazione della classe di sensibilità del sito e la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto.
  - b. La verifica del livello di impatto paesistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nella apposita modulistica, e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in commissione del paesaggio, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi al responsabile del procedimento.
  - c) Nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione, la pratica verrà sottoposta alla commissione per il paesaggio per il diniego.
2. I progetti con impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesistico e pertanto il procedimento amministrativo si concluderà esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici;
3. I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza saranno inviati all'esame della commissione per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del Permesso di Costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo delle D.I.A. o

S.C.I.A.. In tal caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta.

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

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

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

## **PARTE VII**

### **DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **CAPO I**

##### **Definizioni e normativa**

#### **Art. 36 – Insegne e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione. Dovranno inoltre rispettare il decoro degli aspetti storico ambientali dei contesti in cui si inseriscono e la competenza delle caratteristiche specifiche vengono demandate alla valutazione della commissione per il paesaggio-edilizia.
2. L'illuminazione delle insegne deve essere realizzata nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00.
3. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.

#### **Art. 37 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

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



**Art. 38 – Viabilità**

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia del P.G.T.
2. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il ciglio della strada.
3. Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia del P.G.T., dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.
4. Indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di poter dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

**Art. 39 – Passaggi pedonali e percorsi ciclabili**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt. 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
3. Se delimitate solo con segnaletica orizzontale, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nell'art. 140 d.P.R. n. 495 del 16.12.1992 (Regolamento d'esecuzione del Codice della strada – relativamente a – Esecuzione delle strisce che delimitano piste ciclabili). E' fatto obbligo di rispettare tutto l'impianto normativo per l'esecuzione degli attraversamenti ciclabili (articolo 146 d.P.R. n. 495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada), nonché di posare la complementare segnaletica verticale d'obbligo (articolo 122 d.P.R. n. 495 del 16.12.1992 – Regolamento d'esecuzione del Codice della strada).

4. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale anti-sdruciolevole, compatto ed omogeneo (fatte salve le normative nazionali e regionali per la loro costruzione, in particolare cfr. Legge n. 366 del 19.10.1998 – Norme per il finanziamento della mobilità ciclistica – e D.M. 30.11.1999 n. 557 – Regolamento recante le norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili).

#### **Art. 40 – Occupazione degli spazi pubblici**

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

#### **Art. 41 – Disciplina d'uso del sottosuolo**

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

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

#### **Art. 42 – Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.
3. I volumi tecnici impiantistici non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal codice civile. In particolare le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti destinati al posizionamento di cassonetti o simili per la raccolta differenziata dei rifiuti, possono trovare collocazione all'interno di qualsiasi zona di P.G.T. (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nel P.G.T. medesimo.
4. Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada e di tipo paesaggistico ambientale.
5. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo, prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
6. Le nuove costruzioni devono prevedere l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, per un minimo di potenza per unità immobiliare così come prescritto dalla legislazione vigente (0,2 KW).
7. Nel centro storico, nelle cascine, nelle zone residenziali con il mantenimento dell'impianto architettonico, negli edifici di valore storico, nelle aree vincolate (parchi ecc.), negli edifici di pregio, l'installazione dei pannelli fotovoltaici deve avvenire con impianto integrato architettonicamente, così come definito dalla legislazione vigente, da risultare compatibile con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

8. La procedura da utilizzarsi, considerato che l'installazione dei pannelli può modificare lo stato dei luoghi, dovrà essere di Denuncia Inizio Attività, Permesso di Costruire o S.C.I.A. a seconda dei casi.

9. Analogamente la vigente normativa regionale prevede, in tutti i casi di nuovi impianti termici, la dotazione di impianto solare termico.

## CAPO II

### Accesso, allacci, recinzioni e viabilità

#### **Art. 43 – Accessi e passi carrabili.**

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché della vigente disciplina comunale.

#### **Art. 44 – Recinzioni**

1. Qualsiasi tipo di recinzione in qualsiasi zona del territorio comunale è oggetto di autorizzazione da parte del Responsabile del Procedimento secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

2. In assenza dell'autorizzazione della recinzione di cui al precedente primo comma, ottenuta contestualmente o successivamente al rilascio del titolo abilitativo riguardante l'uso del suolo in essa compreso, la delimitazione di un'area potrà essere attuata solamente se consistente in siepi arboree e comunque limitatamente alle aree individuate, per l'edificazione privata, per le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura negli elaborati del Piano Regolatore Generale, ovvero nel caso in cui la recinzione si renda necessaria per la pubblica incolumità.

3. Nelle aree destinate a standard urbanistico sono ammesse solamente delimitazioni realizzate con siepi o rete metallica, fatti salvi gli interventi di attrezzatura delle aree per iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

6. Nell'ambito delle Zone Agricole potrà essere consentita la recinzione prevista nelle N.T. vigenti per le zone produttive con muretto pieno da cm. 50/70 e sovrastante elementi in metallo o cls a maglia o verticali che consentano la

vista dei lotti. Per le aree all'interno del Parco Adda Sud varranno le normative previste dal Consorzio.

#### **Art. 45 – Allacciamento alle reti fognarie**

1. Per ogni tipo di intervento edilizio occorre far riferimento ai seguenti principi ed alle conseguenti prescrizioni.
2. Il territorio comunale è suddiviso in zone servite da fognatura e in zone non servite di fognatura.
3. La rete fognaria è suddivisa in fognatura di tipo misto, per acque nere e per acque bianche o meteoriche.
4. Le fognature “nere” sono costituite da tutte le acque comunque usate.
5. Le fognature “bianche” sono costituite dalle acque meteoriche o piovane.
6. Le fognature “miste” sono costituite da acque nere e acque bianche convogliate in un' unica tubazione.
7. Per ogni tipo di intervento occorre definire la situazione degli scarichi in funzione della tubazione comunale o consortile esistente. Tutti gli scarichi devono essere autorizzati, con le seguenti modalità:
  - a. Nella zone servite di fognatura tutti gli immobili, nuovi od esistenti, devono convogliare eventualmente le acque di scarico, comunque usate, nella rete fognaria, per acque nere o miste secondo modalità e prescrizioni stabilite dal vigente Regolamento per il Servizio di Fognatura, indipendentemente da qualsiasi intervento edilizio e con preventiva richiesta del permesso di allacciamento, da presentare con istanza a parte.
  - b. Nelle zone non servite di fognatura per gli scarichi degli immobili esistenti si applicano le disposizioni delle leggi vigenti e in particolare della L.R. n° 62/1985 e del D.lgs. 159/99 e 258/00 e successive modificazioni ed integrazioni e del vigente Regolamento per il Servizio Fognatura, nonché della delibera del Comitato Interministeriale del 4/2/1977 con relativa richiesta dell'autorizzazione allo scarico.

#### **Art. 46 – Toponomastica e segnaletica**

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

2. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune. In assenza di tali indicazioni valgono le disposizioni previste a tale proposito (dimensionali, compositive e per i materiali) dal Codice della strada e relativo Regolamento d'esecuzione.

#### **Art. 47 – Numeri civici**

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

### **CAPO III**

#### **Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano**

#### **Art. 48 – Decoro delle costruzioni**

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

**Art. 49 – Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dalle N.T. del P.G.T., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

**Art. 50 – Sporgenze e aggetti**

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio (anche in mancanza di marciapiede).
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
3. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di mt. 4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt. 5,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt. 1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

**Art. 51 – Portici e gallerie**

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

3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di P.G.T.
4. Il portico o la galleria, devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito, devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

#### **Art. 52 – Salubrità di terreni edificabili**

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 inquinare il suolo, 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. 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 e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

#### **Art. 53 – Intercapedini vespai e coperture piane**

1. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.



3. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
4. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm. e non superiore a cm. 100). Nel caso in cui l'intercapedine (vespaio, o altro) abbia un'altezza superiore a mt. 1,50 la relativa superficie verrà considerata nel conteggio della slp edificabile come locale accessorio.
5. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
6. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi detti locali per tutta la parte interrata.
7. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati, è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
8. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature.

#### **Art. 54 – Disciplina del colore**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento, devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. È assolutamente vietato porre in essere degli interventi che rechino pregiudizio ad elementi architettonici esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.

6. 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.

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.

#### **Art. 55 – Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici**

1. La presente norma ha valore entro le zone del P.G.T. definite come Ambito A1,A2 e B1, cascate e zone soggette a piano di recupero – dal vigente P.G.T. Espressa deroga all'applicazione delle seguenti norme potrà essere richiesta per opere inerenti edifici che non presentano le caratteristiche tipiche degli insediamenti del centro storico di Spino d'Adda.

2. La deroga dovrà essere motivatamente richiesta prima dell'esecuzione di ciascun intervento e potrà essere concessa dal Responsabile del procedimento unicamente previo parere favorevole della Commissione del paesaggio ed edilizia.

3. Tutti gli interventi di tinteggiatura e manutenzione delle facciate dovranno essere estesi all'intero fabbricato.

4. Eccezionalmente, la colorazione di una facciata appartenente a più proprietari potrà essere eseguita anche parzialmente, ma solo per parti architettonicamente definite (piani orizzontali, partiture verticali) e sulla base, comunque, di un progetto di sistemazione esteso a tutta la facciata.

5. La Commissione del paesaggio ed edilizia, approvando l'intervento richiesto, determina la soluzione cromatica che dovrà essere adottata per tutti gli interventi successivi.

6. Il criterio generale da seguire è quello del ripristino dei colori originari dell'edificio.

7. Qualora non sia reperibile alcuna indicazione certa del colore originario e questo non sia ritenuto idoneo, si adotteranno i seguenti criteri:

- nel caso di un edificio riconducibile ad un'epoca, uno stile architettonico o ad un contesto ambientale specifico e caratterizzato, si adotteranno solu-

zioni cromatiche ricorrenti in edifici aventi analoghe caratteristiche rilevate in ambito storicamente omogeneo e adiacente;

- in generale, la colorazione dovrà assecondare la composizione delle facciate, conferire loro il massimo di visibilità e distinzione, separarne gli elementi distinguendo le parti portanti (reali o fittizie) da quelle portate, gli ornati dai fondi.

8. In particolare, i prospetti ottocenteschi avranno, di massima, un trattamento policromo, secondo i canoni estetici dell'epoca; in quelli di epoca precedente, seicenteschi e settecenteschi, sarà prevalente un'unica tinta accompagnata ai colori naturali delle pietre e degli altri materiali a vista; nelle architetture del primo novecento dovranno distinguersi e riproporsi gli stili più ricchi di cromatismo e decorazioni, quali l'ecllettico ed il liberty, e quelli più tipicamente monocromatici e disadorni quale il razionalismo.

9. In generale, comunque, dovranno essere mantenuti allo stato naturale gli elementi costruttivi e decorativi in materiali a vista quali laterizi, pietra, legno, cementi ed intonaci decorativi, ecc.

10. Questi elementi dovranno prioritariamente essere puliti e non tinteggiati, se necessario ripristinati allo stato originale e protetti con specifici trattamenti.

11. I colori proposti dovranno accordarsi con le tonalità dominanti della quinta architettonica, della strada e del contesto urbano cui appartiene l'edificio, tenuto conto di quelli impiegati all'epoca di costruzione.

12 Qualora venga proposta una colorazione diversa da quella preesistente, questa dovrà altresì armonizzarsi con quelle degli edifici adiacenti.

#### **a) MATERIALI E TECNICHE**

Unitamente all'aspetto cromatico, si deve fare attenzione anche agli effetti di "grana" e di uniformità dei materiali e delle tecniche adottate, con riferimento alle caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio.

Sono comunque da ritenersi tassativamente vietati gli intonaci plastici, in particolare nella stesura bucciata e graffiata.

#### **b) DECORAZIONI E FREGI**

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

#### **c) LAPIDI, TARGHE ED INSEGNE PUBBLICITARIE**

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

Le nuove targhe **ed insegne** pubblicitarie dovranno essere consone ai caratteri ed agli elementi architettonici dell'edificio ed essere collocate in posizione non dominante rispetto all'edificio (per es. balconi, tetti, ecc.) e su parti architettoniche significative delle facciate.

#### d) BASAMENTI E ZOCCOLATURE

I basamenti in bugnato dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine. Ove non preesistenti, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali consoni al carattere architettonico dell'edificio.

Analogamente dovranno essere trattate le zoccolature a piè di facciata che, se di nuova esecuzione, dovranno essere realizzate con materiali tipici quali il semplice intonaco grasso, strollato e lisciato, oppure lastroni di pietra di grandi dimensioni a "spacco", "piano sega" o "bocciardati" posati verticalmente. In ogni caso, i materiali e l'altezza dello zoccolo andranno scelti in armonia con il carattere architettonico dell'edificio e del suo intorno.



#### e) CONDUTTURE ESTERNE

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

#### f) SERRAMENTI

I serramenti e le serrature di porte e finestre dovranno, per quanto possibile, conservare i caratteri dell'epoca originaria dell'edificio, escludendo comunque

colori e moduli costruttivi estranei al carattere dell'edificio; di norma saranno contenuti nella luce del vano murario, assecondandone la forma, e saranno uniformati per l'intero edificio o, per quanto meno, per ciascun prospetto, curando l'assialità delle partiture.

Sono tassativamente vietati i serramenti di tipo "monoblocco".

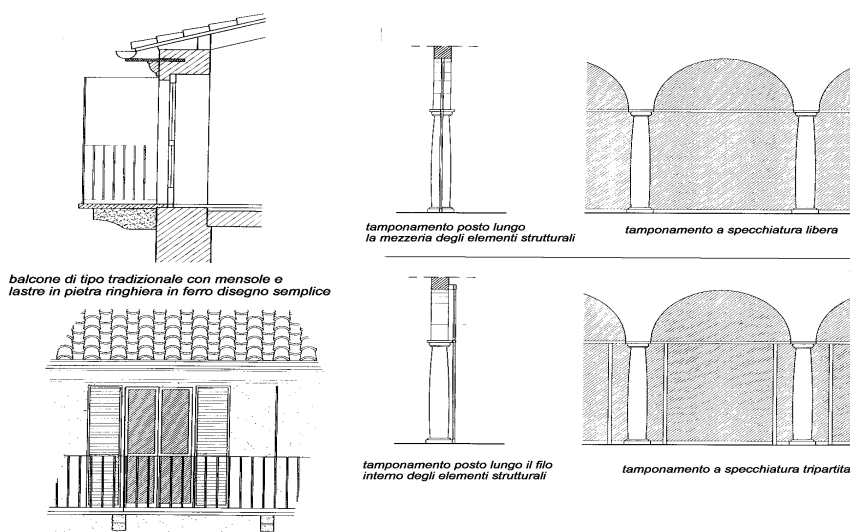
**g) CONTORNI**

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

**h) BALCONI E LOGGE**

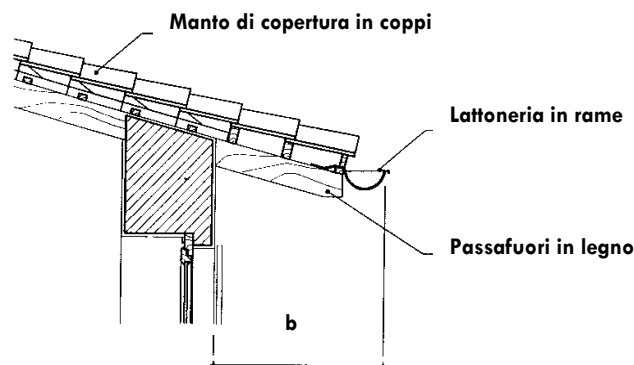
I balconi, i ballatoi e le logge nonché le relative ringhiere o balaustre di protezione, dovranno rimanere quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia similari. Le logge e porticati potranno essere tamponati con vetrate secondo le modalità illustrate.

Sono vietati i balconi incassati nelle coperture e sono da evitare la creazione di nuovi balconi a sbalzo. E' ammessa la creazione di nuovi affacci a mezzo di parapetti posti in luce alle portefinestre o la costruzione di "poggioli" in pietra secondo le tipologie originarie, di ridotte dimensioni.



**i) GRONDE**

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



### **l) CANALI E PLUVIALI**

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

### **m) PORTONI**

I portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti in sito previa rimozione di eventuali strati di vernici non originarie. I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelli originali.

### **n) ANDRONI E CASSETTONI**

Gli androni dovranno mantenere l'aspetto originario rimuovendo i rivestimenti posticci. Fregi, stucchi e decorazioni dovranno essere restaurati e recuperati. Sono vietate le eliminazioni di solette in legno. Per ragioni statiche potranno essere strutturalmente sostituite da solai in latero-cemento mantenendo l'intradosso con l'aspetto originario.

I cassettoni in legno dovranno essere restaurati e recuperati.

### **o) COPERTURE E CAMINI**

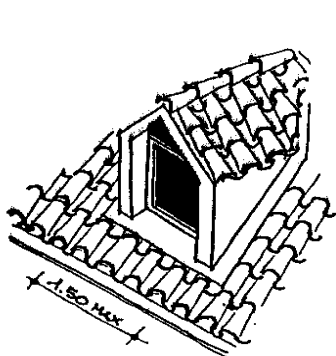
Il manto di copertura dovrà essere sempre realizzato con materiali e colori originali, o comunque scelti tra quelli tipici della zona e del carattere architettonico dell'edificio.

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

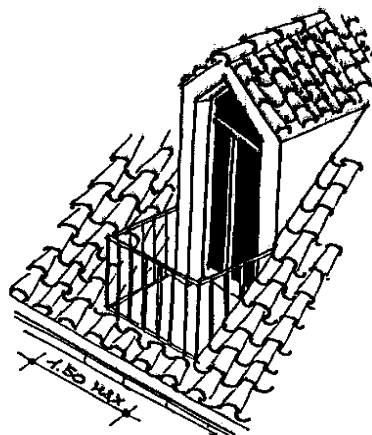
**p) LUCERNARI, ABBAINI E CAMINI**

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

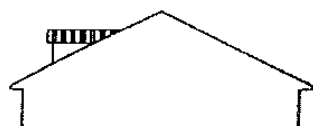
- nel caso di rifacimento di elementi preesistenti si dovranno riproporre le dimensioni e tipologie originarie;
- per la realizzazione di nuovi lucernari e finestrate in randa non dovrà essere superata la superficie complessiva del 5% rispetto a quella della copertura. Gli abbaini dovranno avere la connotazione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



**Abbaino conforme alla tradizione locale**



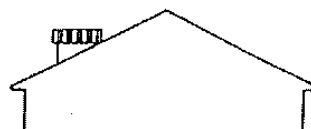
**Abbaino con porta finestra conforme alla tradizione locale**



**Posizione ammessa  
rispetto alla falda**



**Posizione non ammessa  
rispetto alla falda**



**Tipologia non ammessa  
rispetto alla falda**

#### **q) VETRINE**

I serramenti di vetrina dovranno, di norma, essere contenuti nella luce del vano murario assecondandone la forma e arretrati rispetto al filo di facciata, senza mascherare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti (piedritti, archivolti, lesene, cornici, inferriate, ecc.).

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

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

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

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

#### **r) ELEMENTI DI ARREDO MOBILI (installati su suolo pubblico)**

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

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



- non costituire elementi cromatici di rottura con le pavimentazioni e le facciate;
- i tavolini saranno preferibilmente di forme tondeggianti con diametro non superiore a m. 0,80;
- gli ombrelloni non avranno apertura superiore a mt. 2.00 di lato o diametro;
- fioriere ed ombrelloni dovranno essere posizionati senza impedire la libera circolazione di pedoni e mezzi autorizzati;
- le fioriere dovranno contenere essenze arboree decorose e curate, in modelli e dimensioni consoni al contesto urbano ed architettonico;
- **I gazebo non dovranno avere un'apertura superiore a mt.3,00 di lato.**

#### **Art. 56 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

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

#### **Art. 57 – Antenne paraboliche**

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

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

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

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

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

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

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

7. Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere un impianto centralizzato.

#### **Art. 58 – Ripetitori per radiocomunicazione**

In attesa dell'approvazione del "Piano per le stazioni di radiocomunicazioni" ad integrazione del Piano dei Servizi vigente, valgono le seguenti norme :

- Sono vietate stazioni di radiocomunicazione all'interno del centro abitato del Piano delle Regole;
- In tutti i siti, anche esterni al centro abitato, a distanza inferiore a 150 ml (come da raccomandazione della Organizzazione Mondiale della Sanità del Giugno 2000).

### **CAPO IV**

#### **Requisiti delle costruzioni, confort ambientale e funzionalità**

#### **Art. 59 – Ventilazione naturale**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere 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 su fronti opposti della nuova edificazione, è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.

4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento, delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

6. 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.

7. 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 ad 1/8 della superficie utile del pavimento, per gli spazi di abitazione ed accessori nonché per almeno un bagno per ogni unità immobiliare residenziale. A tale ultimo obbligo si potrà derogare in presenza di interventi di recupero di edifici esistenti oppure nel caso di alloggi di superficie utile interna inferiore a 35 mq.

#### **Art. 60 – Controllo del soleggiamento**

1. In tutte le nuove edificazioni e le ristrutturazioni dovranno 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, in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni, 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 formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### **Art. 61 – Illuminazione naturale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.) nonché i bagni (almeno uno per ogni unità immobiliare, tranne per quanto specificato al precedente art. 59 comma 7), devono avere una adeguata superficie finestrata e apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
3. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

#### **Art. 62 – Confort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni 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.

#### **Art. 63 – Confort acustico**

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 decibel (db).
3. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano 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.
4. In ogni caso ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ristrutturazione, dovrà prevedere accorgimenti atti ad abbattere possibili fonti di inquinamento acustico e pertanto, nella predisposizione dei solai, delle murature

perimetrali ed interne divisorie, dovrà essere sempre previsto uno strato fonisolante.

#### **Art. 64 – Cortili, cavedi, patii**

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari, può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa, ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.
2. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.
3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili e muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale, da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Comunale di Igiene.

#### **Art. 65 – Spazi di cantinato e sotterraneo**

I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

- a) seminterrato: locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) sotterraneo: locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal vigente Regolamento Comunale di Igiene e nel rispetto delle specifiche normative per le relative attività lavorative.

I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

**CAPO V****Modalità di presentazione ed esecuzione di progetti****Opere di cantiere****Art. 66 – Richiesta e consegna dei punti fissi**

1. Prima della costruzione o ampliamento di un edificio, è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, di richiedere con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. Al fine dell'apposizione dei punti fissi, è necessario contrassegnare mediante segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse (come da progetto).
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. In sede di apposizione dei punti fissi, il tecnico comunale potrà determinare lievi modifiche del posizionamento planivolumetrico dell'edificio al fine di rendere conforme lo stesso alla vigente normativa edilizio-urbanistica, o al fine di tutelare essenze arboree presenti oppure, in ogni altro caso, in cui si renda necessaria tale operazione in conseguenza della verifica dello stato dei luoghi. Tali modifiche verranno evidenziate in apposita planimetria che verrà allegata al verbale dei punti fissi e costituirà parte integrante e modificativa del titolo edilizio originario.

**Art. 67 – Inizio dei lavori**

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e riportati anche nel provvedimento.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.
3. Per le denunce di inizio attività, il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa, decorso il quale la stessa perde di efficacia e l'esecuzione delle opere, dovrà essere su-

bordinata alla presentazione di nuova comunicazione o all'ottenimento di altro titolo abilitativo.

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

5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del Permesso di Costruire ai sensi della legge.

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

### **Art. 68 – Disciplina del cantiere**

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996 n. 494, e successive modificazioni e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:

- a) sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate (minimo cm. 70 x cm. 100) contenente gli estremi del Permesso di Costruire, della D.I.A, della S.C.I.A. o della C.I.A.L., i nominativi completi di indirizzo del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni;
- b) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata con la numerazione interna dei progetti e dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica ad uso dei funzionari comunali incaricati delle verifiche;
- c) i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite, sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
- d) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere ali-

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

#### **Art. 69 – Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa**

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

#### **Art. 70 – Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

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

#### **Art. 71 – Sicurezza del cantiere**



1. I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti alla sicurezza pubblica.

### **Art. 72 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

1. Le disposizioni seguenti si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura o che si trattino di interventi che interessino anche la struttura portante della copertura.

2. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo, ecc.) nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.

#### A. Accesso alla copertura

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime :

— l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  m. e altezza di  $\geq 1,20$  m.

In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse , ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

— l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a  $0.50$  m<sup>2</sup>.

— l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio :

- superficie  $\geq 0,50$  m<sup>2</sup> ;

- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a  $0,65$  m. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;

- se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  m;

— l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

B. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati (luoghi con altezza superiore a 2 metri).

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

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

Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista.

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili ) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

C. Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli

Per gli edifici di cui sopra laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:

- l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili ecc.) ;
- il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

La suddetta disposizione si applica anche agli edifici di carattere residenziale laddove non sono previsti manufatti fissi di accesso alla copertura (scale o altro).

D. Dispositivi di ancoraggio

I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture, possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.

Questi dispositivi richiedono che:

1. siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
2. siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
3. nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
4. il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.

I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.5.98: "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

E. - Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto sopra esposto, devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentato sia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire che nel caso di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), S.C.I.A. o C.I.A.L.

F. - A lavori ultimati

A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;

- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

#### G. - Edifici con estese superfici finestrate

All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate (pareti a specchio) sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico di progetto, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

#### H. - Informazioni

In luogo prossimo all'accesso alla copertura dovrà essere esposta idonea cartellonistica che richiami l'obbligo di utilizzare appropriati dispositivi di protezione individuale (es. cinture di sicurezza).

Inoltre, nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera, se predisposto, ed informare del contenuto l'appaltatore (sia esso impresa che lavoratore autonomo) affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.

Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi (vedi punto 4)

L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

#### I. - fascicolo dell'opera

Il fascicolo dell'opera, laddove previsto, deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.

Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista redigere un documento analogo (vedi punto 2) con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.

Copia del fascicolo dell'opera o documento equivalente viene allegata alla richiesta di abitabilità o di agibilità del fabbricato o collaudo per fine lavori ; deve essere fornita al proprietario o comunque al responsabile dell'immobile (Amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.).

Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

#### **Art. 73 – Rinvenimenti**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

2. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 74 – Ultimazione dei lavori**

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

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

3. I rimanenti lavori finalizzati alla piena funzionalità dell'opera ai fini del rilascio dell'agibilità potranno essere subordinati a presentazione di S.C.I.A. o C.I.A.L.

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

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;

- particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;
  - cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.
5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere nuova concessione: il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.
6. Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio della nuova concessione per il completamento.

#### **Art. 75 – Modalità di rappresentazione grafica**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione:
- a) le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;
  - b) le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
  - c) qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.
2. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

#### **Art. 76 – Rappresentazione del contesto ambientale**

1. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:

- 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 (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
  - rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm. 10 x 15) dell'area e del suo contesto.
2. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
- a) progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione di:
    - a.1) limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
    - a.2) quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancaamenti, riporti, sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
    - a.3) accessibilità e fruibilità degli spazi.
  - b) simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.
3. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrante, la copertura ed eventuali pertinenze.
4. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, ecc.
5. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
6. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
7. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

**Art. 77 – Relazione tecnica illustrativa**

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



f.6) provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.

3. Tale documentazione può essere sostituita da una dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.

4. In allegato alla relazione vanno presentate le seguenti dichiarazioni asseverate dal progettista e sotto la propria personale responsabilità:

- a) di conformità planivolumetrica del progetto alle prescrizioni urbanistico – edilizie vigenti;
- b) di conformità del progetto con la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) di conformità degli impianti elettrici ed idrico sanitari alla legislazione vigente;
- d) di conformità degli scarichi civili o industriali;
- e) di conformità con la vigente normativa in materia di inquinamento acustico ed atmosferico;
- f) di conformità con la vigente legislazione sul contenimento dei consumi energetici.

**PARTE VIII**  
**NORME PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE**  
**RINNOVABILI ED ASSIMILATE NEGLI EDIFICI**

**Art. 78 – Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario**

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici.

2. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico-sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

3. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
- impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918220 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla Legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.

4. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idro-sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento.

5. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 mt. al di sopra di

queste ultime.

6. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

7. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:

- devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche 20 UNI 9182:1987 - 30/04/1987 - Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda;
- criteri di progettazione, collaudo e gestione UNI 9182:1987/A1:1993 - 30/09/1993 - Foglio di Aggiornamento n° 1 alla UNI 9182. Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);
- devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;
- devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali.

#### **Art. 79 – Portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque**

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione.

2. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

3. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.

4. In tutte le destinazioni, lo smaltimento delle acque reflue, deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

5. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

6. Nelle zone indicate al comma 4, al fine di concorrere alla realizzazione di salvaguardia ambientale e risanamento delle acque, vengono favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi. Altri elementi a favore della fitodepurazione sono la creazione di un'area verde irrigua e di aspetto piacevole e la possibilità di riutilizzare l'acqua depurata, ricca di nutrienti, per giardini, ecc.

#### **Art. 80 – Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

3. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs. 11/5/99 n. 152).

#### **Art. 81 – Obbligatorietà del fotovoltaico**

1. Come previsto dall'art. 1 comma 350 della Legge 27/12/2006 n. 296 ogni nuovo edificio (di almeno 100 mq di superficie coperta) deve prevedere la realizzazione di un impianto fotovoltaico dimensionato in 0,20 KW minimi per ogni nuova unità abitativa, oppure per altre destinazioni 0,20 KW minimi ogni 150 mq di Su, con un minimo comunque di 1 KW.

## **PARTE IX**

### **NORME FINALI**

#### **Art. 82 – Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento**

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla Legge 24 Novembre 1981 n. 689, previa eliminazione, ove occorra, del motivo che ha dato luogo all'infrazione.
2. Le violazioni della legislazione urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dagli articoli del Titolo IV del d.P.R. n° 380/2001:
3. Le sanzioni sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
4. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall'art. 167 del D.lgs 42/2004.
5. Per quanto riguarda le sanzioni amministrative da applicarsi a seguito di infrazioni a norma del presente Regolamento si fa rinvio alla tabella allegata. Tale tabella è soggetta ad aggiornamento da assumersi con apposito provvedimento deliberativo.

#### **Art. 83 – Modifiche al Regolamento Edilizio**

1. Ogni modifica del Regolamento Edilizio è soggetta alle procedure previste dalla L.R. 12/2005.

#### **Art. 84 – Norma di coerenza del Piano delle Regole**

1. A parziale integrazione delle disciplina urbanistica del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente, è previsto che la porzione destinabile ad attività commerciale/terziaria e complementare all'attività produttiva, possa dimensionarsi sul limite massimo del 20% della Su.