
COMUNE DI TORRE D'ISOLA
PROVINCIA DI PAVIA



NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE



Giugno 2006
Versione C.C. 16/06/06

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

INDICE

TITOLO I NORME PROCEDURALI

CAPO I Disciplina degli interventi sul territorio

Art.1 - Definizioni	pag. 7
Art.2 - La manutenzione ordinaria	pag. 8
Art.3 - La manutenzione straordinaria	pag. 9
Art.4 - Restauro e risanamento conservativo	pag. 11
Art.5 - Ristrutturazione edilizia	pag. 13
Art.6 - Integrazioni del patrimonio edilizio esistente	pag. 14

CAPO II Lo sportello unico per l'edilizia

Art.7- Lo sportello unico per l'edilizia	pag. 15
---	---------

CAPO III Le istanze: il Permesso di Costruire

Art. 8 - Soggetti legittimati a presentare l'istanza	pag. 16
Art. 9 - Caratteristiche dell'istanza	pag. 16
Art.10 - Contenuti dell'istanza	pag. 17
Art.11 - Documenti, elaborati da allegare all'istanza	pag. 17
Art.12 - Modalità di rappresentazione grafica	pag. 19
Art.13 - Rappresentazione del contesto ambientale	pag. 19
Art.14 - Documentazione tecnica	pag. 19
Art.15 - Presentazione istanza e responsabilità del procedimento	pag. 19
Art.16 - Procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire	pag. 20
Art.17 - Provvedimento finale	pag. 21
Art.18 - Permesso di Costruire e deroga	pag. 22
Art.19 - Efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire	pag. 22
Art.20 - Richiesta e consegna di punti fissi	pag. 22
Art.21 - Inizio lavori	pag. 23
Art.22 - Disciplina del cantiere	pag. 23
Art.23 - Ultimazione dei lavori	pag. 23
Art.24 - Protocollo e sanzioni	pag. 23
Art.25 - Interventi non ultimati	pag. 23

CAPO IV

Le istanze: la D.I.A.

Art.26- Interventi realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività	pag. 24
Art.27- Soggetti legittimati a presentare istanza	pag. 24
Art.28 - Contenuti dell'istanza	pag. 25
Art.29 - Documenti, elaborati da allegare all'istanza	pag. 25
Art.30 - Disciplina della D.I.A.	pag. 27
Art.31 - Protocollo e sanzioni	pag. 28

CAPO V

Le istanze: l'Autorizzazione Paesaggistica

Art.32 - Competenze del titolo autorizzativo	pag. 29
Art.33 - Caratteristiche dell'autorizzazione paesaggistica	pag. 29
Art.34 - Soggetti legittimati a presentare istanza	pag. 30
Art.35 - Contenuti dell'istanza	pag. 31
Art.36 - Documenti, elaborati da allegare all'istanza	pag. 31
Art.37 - Presentazione istanza e responsabilità del procedimento	pag. 32
Art.38- Modalità per il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica	pag. 32

CAPO VI

Piani attuativi

Art.39 - Definizioni	pag. 34
Art.40 - Soggetti legittimati a presentare istanza	pag. 34
Art.41 - Contenuti dell'istanza	pag. 35
Art.42 - Documenti, elaborati da allegare all'istanza	pag. 35
Art.43 - Approvazione dei Piani Attuativi	pag. 37

CAPO VII

Le istanze: l'Agibilità

Art.44 - Il certificato di agibilità	pag. 39
Art.45 - Soggetti legittimati a presentare istanza	pag. 39
Art.46 - Contenuti dell'istanza	pag. 39
Art.47 - Documenti, elaborati da allegare all'istanza	pag. 39
Art.48 - Rilascio del certificato di agibilità	pag. 40

CAPO VIII

Provvedimenti generali

Art.49 - Autocertificazione e asseverazione	pag. 42
Art.50 - Variazioni essenziali del progetto approvato	pag. 42
Art.51 - Comunicazione, pubblicazioni e notifica del provvedimento	pag. 43
Art.52 - Attività edilizia libera	pag. 43
Art.53 - Occupazione degli spazi pubblici	pag. 43
Art.54 - Sicurezza del cantiere	pag. 44
Art.55 - Rinvenimenti	pag. 44

CAPO IX

Semplificazione dei procedimenti amministrativi

Art.56- Conferenza dei servizi tra strutture interne al comune	pag. 45
Art.57 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag. 45

CAPO X

vigilanza e sanzioni

Art.58 - Fonti normative	pag. 46
---------------------------------	---------

TITOLO II

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I

Composizione e nomina

Art.59 – Commissione edilizia e Commissione per il paesaggio	pag. 49
Art.60 - Commissione per il Paesaggio	pag. 49
Art.61 – Attribuzioni e competenze	pag. 49
Art.62 - Composizione	pag. 50
Art.63 - Nomina e durata	pag. 50
Art.64 - Casi di incompatibilità	pag. 50
Art.65 – Modalità di convocazione; sedute e decisioni	pag. 51
Art.66 - Individuazione delle attribuzioni	pag. 51
Art.67 – Ambito di valutazione	pag. 51
Art.68 – Rapporto con le strutture organizzative del Comune	pag. 51
Art.69 – Casi di decadenza dei commissari	pag. 52
Art.70 – Omissis	pag. 52
Art.71 – Omissis	pag. 52

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

Ambiente urbano

Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 53
Art.72- Disciplina del verde	pag. 53
Art.73 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	pag. 54
Art.74 - Insegne e mezzi pubblicitari	pag. 54
Art.75 - Chioschi	pag. 55
Art.76 - Passaggi pedonali e ciclabili	pag. 55
Art.77 - Spazi porticati	pag. 56
Art.78 - Disciplina d'uso del sottosuolo	pag. 56
Art.79- Reti di servizi pubblici	pag. 57
Art.80 - Volumi tecnici impiantistici	pag. 57
Art.81- Intercapedini e griglie di areazione su suolo pubblico	pag. 57

Sezione II – Spazi privati	pag. 57
Art.82 - Accessi e passi carrabili	pag. 57
Art.83 - Strade private ad uso pubblico	pag. 58
Art.84 - Allacciamento alle reti fognarie	pag. 58
Art.85 - Allacciamenti alle reti impiantistiche	pag. 58
Art.86 - Recinzioni	pag. 59
Art.87 - Verande	pag. 60
Art.88 - Spazi inedificati	pag. 60
Art.89 - Sistemazioni esterne ai fabbricati	pag. 60
Art.90 - Installazione di torri e tralici per impianti radio – ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione	pag. 61
Art.91 Toponomastica e segnaletica	pag. 61
Art.92 - Numeri civici	pag. 61

CAPO II

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

Sezione I – Inserimento ambientale delle costruzioni	pag. 62
Art.93 - Decoro delle costruzioni	pag. 62
Art.94 - Allineamenti	pag. 62
Art.95 - Ombre portate	pag. 62
Art.96 - Sporgenze e aggetti	pag. 62
Art.97 - Portici e gallerie	pag. 62
Art.98 - Disciplina del colore	pag. 63
Art.99 - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura	pag. 63

CAPO III

Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili

Sezione I – Requisiti di comfort ambientale	pag. 64
Art.100 - Qualità dell'aria in spazi confinati	pag. 64
Art.101 - Ventilazione naturale	pag. 64
Art.102 - Ventilazione forzata	pag. 64
Art.103 - Illuminazione naturale	pag. 65
Art.104 - Illuminazione artificiale	pag. 65
Art.105 - Controllo del soleggiamento	pag. 66
Art.106 - Comfort igrotermico	pag. 66
Art.107 - Comfort acustico	pag. 66
Sezione II – Requisiti spaziali	pag. 67
Art.108 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	pag. 67
Art.109 - Cortili	pag. 72
Art.110 - Cavedi	pag. 72
Art.111 - Patii	pag. 72
Art.112 - Locali sottotetto	pag. 72
Art.113 - Spazi di cantinato e sotterraneo	pag. 73
Art.114 - Box e autorimesse	pag. 73
Sezione III – Requisiti funzionali	pag. 74
Art.115 - Dotazione di servizi	pag. 74
Art.116 - Spazi di cottura	pag. 74

CAPO IV

Disposizioni per il risparmio energetico

Art.117 - Normativa e ambito di applicazione	pag. 76
Art.118 - Obiettivi	pag. 76
Art.119 - Incentivi per il risparmio energetico	pag. 76
Art.120 - Risparmio delle risorse naturali	pag. 77
Art.121 – Miglioramento termico degli edifici	pag. 77
Art.122 - Dimostrazione degli investimenti effettuati e dell'attuazione degli interventi	pag. 78
Art.123 - Monitoraggio dei consumi per il risparmio delle risorse naturali	pag. 78

Titolo IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.124 - Durata del Regolamento Edilizio	pag. 79
Art.125 - Rapporto tra il Regolamento edilizio e la pianificazione comunale	pag. 79

Titolo V

RASSEGNA DEI PRINCIPALI ATTI NORMATIVI STATALI E REGIONALI

A. Materia urbanistico-edilizia	pag. 80
B. Agibilità e prevenzione incendi	pag. 83
C. Vincoli in materia di beni ambientali e monumentali	pag. 84
D. Normativa anti-sismica	pag. 84
E. Vincolo idrogeologico	pag. 85
F. Valutazione di impatto ambientale	pag. 85
G. Trasporti	pag. 86
H. Igiene e Sanità	pag. 86
I. Codice Civile	pag. 88
L. Competenze di architetti, geometri e ingegneri	pag. 88

ALLEGATO 1: Contesto storico-tipologico

Art.1 - Premessa	pag. 3
Art.2 - L'architettura rurale: aspetti tipologici	pag. 3
Art.3 - L'architettura delle proprietà terriere	pag. 9
Art.4 - Le tipologie a torre	pag. 11
Art.5 - L'architettura dei piccoli agglomerati urbani	pag. 13
Art.6 - Le coperture nell'edilizia residenziale	pag. 13

ALLEGATO 2: Tabella colori

Art.1 - Premessa	pag. 3
Art.2 - Tipi di intervento	pag. 3
Art.3 - Procedure e metodologia	pag. 3
Art.4 - Sanzioni	pag. 4
Art.5 - Tabelle di riferimento	pag. 5

ALLEGATO 3: Insegne

Art.1 - Premessa	pag. 2
Art.2 - Pubblicità sulle strade	pag. 2
Art.3 - Cartelli : indicazioni dimensionali	pag. 3
Art.4 - Insegne	pag. 4
Art.5 - Cartelli : procedure autorizzative	pag. 4
Art.6 - Quadro normativo	pag. 5

Titolo I

NORME PROCEDURALI

CAPO I

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

Art.1

Definizioni

Il presente articolo contiene la definizione delle tipologie degli interventi edilizi coerentemente con l'art. 27 della L.R. 12 del 11.03.2005. Le definizioni dei diversi tipi di intervento trovano opportuna collocazione nel regolamento edilizio poiché esso è lo strumento più idoneo per un efficace collegamento tra prescrizioni edilizie, contenuti tecnici e procedure amministrative. Spetta invece agli strumenti urbanistici individuare e specificare quali tipi di intervento sono ammessi nei diversi edifici o nelle diverse aree.

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatta salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto al numero 6;*
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo edificato;*
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi*

di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriali e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di deposito di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate all'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del d.lgs. 42/2004.

(art. 27, L.R. 11 marzo 2005, n.12)

Art.2

La manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari, anche se è possibile modificare i materiali esistenti con altri differenti ma compatibili.

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

ELENCO DELLE OPERE ANNESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI IN GENERE

2.A Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:

- pulitura delle facciate
- riparazione di balconi e terrazzi
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura
- rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi

2.B Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali.

Rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

2.C Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Nessuna

2.D Tramezzi e aperture interne

L'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

2.E Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.

2.F Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Riparazione, sostituzione ed adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.

2.G Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

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

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

Art.3

Manutenzione straordinaria

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

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

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

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva – industriale, artigianale, commerciale e agricola – la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

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

ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI:

3.A Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura:

3.B Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

3.C Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica da parte limitata delle aperture.

3.D Tramezzi e aperture interne

Realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisorii tra una o più unità immobiliari.

3.E Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione.

3.F Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

3.G Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

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

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

Art.4

Restauro e risanamento conservativo

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

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

Si distinguono due tipi di intervento:

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

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

Restauro

- Le opere di restauro, per la specifica natura di questo tipo di intervento, non possono essere analiticamente descritte in riferimento ai diversi elementi costitutivi degli edifici. In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:
- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Risanamento conservativo

ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI:

4.A Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

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

4.B Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

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

4.C Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

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

4.D Tramezzi e aperture interne

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

4.E Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

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

4.F Impianti e apparecchi igienico-sanitari

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

4.G Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Art.5

Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio e venga mantenuta la volumetria globale dell'edificio. Gli eventuali incrementi di volume di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

ELENCO ANALITICO DELLE OPERE AMMESSE RIFERITE AI PRINCIPALI ELEMENTI COSTITUTIVI DEGLI EDIFICI:

5.A Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione degli eventuali elementi di pregio.

5.B Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento e la volumetria dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

5.C Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. In casi di comprovata necessità è ammesso il rifacimento dei muri perimetrali non portanti purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio.

5.D Tramezzi e aperture interne

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

5.E Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio.

5.F Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

5.G Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Art.6

Integrazioni del patrimonio edilizio esistente

6.A Ampliamenti

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di superficie lorda pavimento e/o di superficie accessoria aggiuntiva.

Con lo scopo di favorire il risparmio energetico e il migliore uso del patrimonio edilizio esistente può non essere considerato ampliamento la realizzazione di rivestimenti esterni alle facciate.

6.B Sopralzi

Gli interventi rivolti alla realizzazione di SLP e/o superficie accessoria aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie Coperta.

CAPO II LO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Art.7

Lo sportello unico per l'edilizia

Di seguito si inserisce l'art. 32 della L.R. 12 del 11.03.2005, ove si definisce in dettaglio le funzioni di tale struttura.

1. *I comuni possono affidare la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia, da costituire anche in forma associata.*
2. *I comuni, attraverso lo sportello unico per l'edilizia, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edili.*
3. *I comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al d.p.r. 447/1998, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.*
4. *Lo sportello unico per l'edilizia, laddove costituito, provvede in particolare:*
 - a) *alla ricezione delle domande di permesso di costruire, delle denunce di inizio attività, della dichiarazione di inizio e di fine lavori, dei progetti approvati dal soprintendente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 33, comma 4, del d.lgs. 42/2004, nonché al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;*
 - b) *all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 241/1990;*
 - c) *al rilascio delle certificazioni accertanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;*
 - d) *alla cura dei rapporti tra il comune, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della normativa tecnica per l'edilizia.*
5. *Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:*
 - a) *il parere dell'azienda sanitaria locale nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione;*
 - b) *il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio*
 - c) *i pareri della commissione edilizia, se istituita, e della commissione per il paesaggio, nel caso di interventi la cui autorizzazione paesaggistica sia di competenza comunale ai sensi dell'articolo 81.*
6. *L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari per l'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale ai sensi dell'articolo 80.*
(art. 32, L.R. 11 marzo 2005, n. 12).

CAPO III

LE ISTANZE: IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Art.8

Soggetti legittimati a presentare istanza

In base alla legislazione vigente, nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali, i soggetti aventi titolo a presentare istanze di atti abilitativi sono:

1) per il **permesso di costruire**

- proprietario o chi abbia titolo giuridico per richiederla^{(1) (2)} (art.4, L. 28 gennaio 1977, n.10)

Soggetti aventi titolo secondo le disposizioni del codice civile:

- condominio per quanto concerne i beni comuni;
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino);
- rappresentante volontario della proprietà, laddove nominato rappresentante legale;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario;
- enfiteuta (titolare di diritto di godimento di un fondo altrui);
- titolare di diritto di servitù;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982, n.203);
- concessionario di terre incolte, per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno subito, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;
- promissorio o acquirente se nel compromesso è esplicitamente autorizzato alla presentazione di istanze;

-

(1) i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo

(2) con decisione del 18.6.1996 n.718 della sez. V, il Consiglio di Stato, nel confermare che il promittente-acquirente non è legittimato a domandare il permesso di costruire, ha stabilito che chi, in base ad un contratto preliminare stipulato in forma scritta ex art.1351 c.c., abbia ottenuto il possesso e il godimento del bene in anticipo rispetto al contratto definitivo, possesso già ottenuto al momento della richiesta di permesso di costruire, ha titolo per richiederla.

Art.9

Caratteristiche dell'istanza

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto disposto dall'art. 33, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005, ove si elencano gli interventi che si possono svolgere senza titolo abilitativi, e gli interventi per i quali è possibile presentare la D.I.A. (art. 41 L.R. 12/2005).

1. *Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.*
2. *Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile o al titolo legittimante, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed oneroso secondo quanto previsto al capo quarto del presente titolo.*
3. *Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.*
(Art. 35, L.R. 11 marzo 2005, n. 12)

1. *Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.*
2. *Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.*
(Art.36, L.R. 11 marzo 2005, n. 12).

Art.10

Contenuti dell'istanza

- Dati anagrafici e fiscali del richiedente, del progettista e del direttore lavori
- Ubicazione e identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti è necessario che il soggetto richiedente, qualora fosse residente in altro comune, elegga domicilio nel territorio del Comune a cui rivolge l'istanza.

Art.11

Documenti, elaborati da allegare all'istanza

- Copia dell'atto di proprietà o di legittimazione all'ottenimento dell'istanza richiesta in caso di lavori in condominio, autorizzazione condominiale.
- Planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di data non anteriore a tre mesi.
- Copia dell'estratto dell'azonamento dello strumento urbanistico generale o attuativo vigente, con individuata l'ubicazione dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento.
- Copia dell'estratto dell'azonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.
- Planimetria quotata con l'indicazione dei fabbricati confinanti.
- Documentazione fotografica relativa al manufatto oggetto dell'intervento (per interventi sull'esistente).
- Certificato di iscrizione all'Albo degli imprenditori agricoli a titolo principale rilasciato in data non anteriore ai tre mesi (per interventi di ampliamento o nuova costruzione in zona agricola).
- Bozza di vincolo di inedificabilità dei terreni agricoli utilizzati ai fini edificatori e di mantenimento della destinazione d'uso agricola, da trascrivere presso gli uffici immobiliari (per interventi di ampliamento o nuova costruzione in zona agricola).
- Relazione tecnico-illustrativa particolareggiata dell'intervento oggetto dell'istanza contenente la descrizione dei materiali e delle tecnologie costruttive che si intendono utilizzare.
- Verifica planovolumetrica per la conformità del progetto alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale o attuativo vigenti e del regolamento edilizio comunale (per interventi di ampliamento o nuova costruzione), contenente tutti i dati di progetto.

- Verifica planovolumetrica per la conformità del progetto alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino (per le zone esterne al perimetro I.C.).
- Relazione sanitaria contenente la descrizione del sistema di approvvigionamento idrico e modalità di allontanamento e smaltimento delle acque bianche e nere e dei rifiuti solidi (per interventi per i quali è richiesto il parere igienico-sanitario).
- Verifica dei rapporti aeroilluminanti con la dimostrazione di calcolo per i casi in cui esistono oggetti superiori (per interventi di ampliamento, nuova costruzione e modifica di locali o di aperture esterne).
- Planimetria generale in scala 1:500 / 1:200 contenente le dimensioni dell'area per la determinazione della sua superficie, le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati (per interventi di ampliamento o nuova costruzione).
- Sezione e planimetria da cui si evinca l'altezza massima dell'edificio rispetto al piano zero di riferimento (spiccato del terreno naturale esistente circostante), con indicazione del "riferimento certo" di cui alle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.
- Planimetria generale in scala 1:200 / 1:100 contenente lo schema relativo alla rete di smaltimento delle acque bianche e nere e loro recapito finale (per interventi che comportano la modifica o la nuova realizzazione di scarichi).
- Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 / 1:50 relativi allo stato di fatto (per interventi di ristrutturazione o ampliamento) con indicate le destinazioni d'uso dei locali.
- Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 / 1:50 relativi allo stato di progetto (per interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione).
- Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 / 1:50 relativi allo stato di confronto con campiture rosse per le nuove opere da realizzare e gialle per le demolizioni (per interventi di ristrutturazione o ampliamento).
- Planimetria generale in scala 1:500 / 1:200 relativa alla sistemazione delle aree esterne (per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione o ampliamento).
- Planimetria e particolari costruttivi relativi alla recinzione dell'area (per interventi di nuova costruzione o di realizzazione di recinzioni).
- Computo metrico estimativo relativo alle opere da realizzare a firma del progettista (per interventi di tipo commerciale o direzionale).
- Modello ISTAT/1/201 debitamente compilato a firma del progettista (per interventi di ampliamento o nuova costruzione).
- Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
- Dichiarazione del progettista relativa al rispetto delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche con allegata relazione tecnica relativa alle soluzioni progettuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche con dimostrazioni grafiche (per interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione). (Ai sensi della L. 13/89 e della L.R. 6/89).
- Dichiarazione del progettista relativa alla conformità degli impianti tecnologici alla L.46/90 (per interventi di installazione e modifica degli impianti tecnologici).
- Dichiarazione del richiedente con la quale si dichiara l'assenza di vincoli o servitù relativi all'area oggetto della richiesta oppure copia dell'atto relativo alla presenza di vincoli o servitù (per interventi di ampliamento o nuova costruzione).
- Impegno, da parte del proprietario a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli artt.26 e 28 della L. 09.01.1991 n.10, ove necessari.
- Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, ove necessari.
- Tabella del calcolo del contributo del costo di costruzione ai sensi del D.M. 10.05.1977 debitamente compilato a firma del progettista e del richiedente (per interventi residenziali di ristrutturazione o nuova costruzione). Il pagamento dovrà necessariamente avvenire prima dell'inizio dei lavori, con le modalità previste dalla vigente normativa anche in ordine alla

rateizzazione. Il Comune potrà richiedere, anche oltre il termine previsto, le eventuali integrazioni che risultassero dalla verifica dei conteggi.

- **Il contributo di costruzione è normato dagli artt. 43-48 della L.R. 12/2005.**
- Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per le esecuzioni delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 "Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove". L'Ufficio tecnico verificherà le pratiche edilizie in ordine alla citata disposizione regolamentare; le pratiche dovranno essere presentate con gli elaborati grafici di progetto (specifica tavola progettuale della copertura con indicati i punti di ancoraggio) e con una relazione che chiarisca esaurientemente il rispetto dell'art. 3.2.11. aggiornato del Titolo III del Regolamento d'Igiene (è possibile utilizzare la modulistica fornita dall'U.T.C.)

Art.12

Modalità di rappresentazione grafica

Nella rappresentazione delle piante dovranno essere indicate le quote dimensionali parziali e totali, in modo da permettere la verifica dei calcoli planovolumetrici; altrettanto dicasi per le sezioni ed i prospetti. Alle sezioni in scala maggiore deve essere affidata la precisazione di tutte le soluzioni tecnologiche adottate con codici identificativi di linee e campiture. Gli elaborati grafici dovranno, attraverso apposita legenda, precisare sia le destinazioni d'uso dei singoli locali, che delle unità abitative o produttive.

Sui prospetti dovranno essere specificati, attraverso apposita legenda, sia i materiali che le colorazioni che si intendono adottare.

Art.13

Rappresentazione del contesto ambientale

Indipendentemente dalla sussistenza di vincoli di tutela è opportuno, nella presentazione dei progetti, la redazione di elaborati specifici rivolti a rappresentare l'opera nel contesto di inserimento attraverso prospetti e sezioni d'insieme.

Art.14

Documentazione tecnica

Elementi indispensabili per le verifiche da effettuarsi da parte degli uffici comunali competenti, sono:

- planimetria quotata dell'area d'intervento per la verifica degli indici urbanistici
- schemi quotati dei piani dell'edificio e delle sezioni per le verifiche degli indici edilizi
- schemi quotati delle unità immobiliari per la verifica del calcolo del costo di costruzione

Art. 15

Presentazione istanza e responsabilità del procedimento

- 1) L'esame della domanda avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.
- 2) In sede di presentazione dell'istanza del Permesso di Costruire, si procede ad una prima verifica della completezza della documentazione allegata al fine di consentire il più possibile l'accelerazione dell'iter istruttorio.

A seguito della presentazione dell'istanza (di cui si rilascia copia con l'indicazione del protocollo d'ingresso e l'indicazione di eventuali documenti mancanti) vengono immediatamente

comunicati all'interessato e, se individuabili, ai controinteressati, l'unità organizzativa e la persona responsabili dell'istruttoria e di ogni altro adempimento nonché del provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie. Il responsabile del procedimento per la fase istruttoria, è da identificarsi nel tecnico comunale, dipendente o incaricato.

Art. 16

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è normato dall'art. 38 della L.R. 12/2005, di seguito riportato.

- 1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, è presentata al competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, allo sportello unico per l'edilizia, corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.*
- 2. Il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990.*
- 3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali e, ove previsto, della commissione edilizia, se istituita, nonché i pareri di cui all'articolo 32, comma 5, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.*
- 4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3. L'interessato si esprime sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, che non può essere inferiore a trenta giorni dal ricevimento della richiesta stessa e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica, ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso in senso negativo.*
- 5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. Il termine ricomincia a decorrere, per intero, dalla data di ricezione della documentazione integrativa.*
- 6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 32, comma 5, il competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, lo sportello unico per l'edilizia, convoca, nel termine di cui al comma 3, una conferenza di*

servizi ai sensi degli articolo 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 241/1990 (e successive integrazioni introdotte dalla L.n.15 del 11 febbraio 2005). Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del d. lgs. 42/2004.

- 7. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.*
- 8. I termini di cui al comma 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di centomila abitanti, nonché, per i comuni fino a centomila abitanti, in relazione ai progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento, da assumersi entro quindici giorni dalla presentazione della domanda.*
- 9. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 40, comma 1.*
- 10. L'infruttuosa decorrenza del termine di cui al comma 7, ovvero del termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo all'intervento, costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. Il termine fissato dal regolamento comunale per il rilascio del richiesto titolo abilitativo non può comunque essere superiore ai novanta giorni, ovvero, per i comuni con più di centomila abitanti, a centottanta giorni dalla presentazione della domanda corredata da tutta la necessaria documentazione, ma può essere raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, definiti tali secondo motivata determinazione del responsabile del procedimento.
(art. 38, L.R. 11 marzo 2005, n. 12).*

Su questo aspetto vedasi anche l'art.2 della L.241/90 come modificato dalla L.15/2005.

Art.17

Provvedimento finale

Il provvedimento finale contiene i seguenti elementi essenziali:

- generalità e codice fiscale del soggetto che ha presentato la domanda; nel caso di soggetto collettivo va 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). Occorrerà fare attenzione alle indicazioni catastali, in caso di nuova edificazione, al fine di individuare i terreni vincolati al nuovo fabbricato;
- nell'ipotesi di "cessione o servitù o vincolo volumetrico" di terreni di proprietà di terzi, andrà menzionato l'atto pubblico relativo;
- tipo di intervento da eseguire, rappresentato negli appositi elaborati che costituiscono parte integrante del provvedimento. L'intervento sarà definito non in base alla dizione utilizzata dal richiedente, bensì secondo la classificazione utilizzata dal responsabile del procedimento nella sua relazione finale;
- data e protocollo della domanda con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
- estremi e contenuto del permesso di costruire, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi (in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico, antisismico, paesistico, monumentale);
- data del parere della Commissione integrata;
- ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
- la motivazione (anche succinta in caso di assenso) da inserirsi necessariamente ai sensi dell'art. 3 della L.241/90;
- eventuali prescrizioni e/o condizioni, nel caso prescrivendo anche la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
- data e sottoscrizione da parte del responsabile del procedimento;

- termini per l'inizio e la fine dei lavori, anche articolati rispetto ai vari interventi edilizi, e comunque rispettando i termini massimi contenuti nell'art. 15 comma 2 del DPR n.380, riportato nel successivo articolo 19.

Qualora il provvedimento finale fosse contrario si dovrà specificarne la motivazione, che deve essere congrua e dettagliata, con l'indicazione delle norme di legge, di regolamento o di N.T.A. a cui si fa riferimento. Per la procedura di comunicazione e di presentazione delle osservazioni si fa riferimento all'art.10-bis della L.15/2005.

Art. 18

Permesso di costruire e deroga

1. *Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consigli comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.*
2. *La deroga, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.*
3. *La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzate, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).*
4. *Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990. (art. 40, L.R. 11 marzo 2005, n. 12).*

Art.19

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

1. *Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.*
2. *Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.*
3. *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 quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005. Si procede altresì,ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.*
4. *Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. (art. 15, Testo Unico, D.P.R. 6.6.2001 n.380)*

Art.20

Richiesta e consegna di punti fissi

Prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione, ampliamento, recinzione o comunque di tutto ciò che coinvolge i confini con il pubblico, dovrà essere richiesta allo Sportello Unico per l'edilizia la ricognizione ai fini della definizione delle esatte linee di confine e la determinazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui dovrà essere riferito il tracciamento dell'opera da

realizzare. In tale sede potranno essere determinati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale e le modalità di raccordo con le altre reti impiantistiche.

Art.21 **Inizio lavori**

La comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere effettuata entro un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire. In tale occasione potrà essere richiesto di allegare copia del piano di sicurezza redatto per l'organizzazione del cantiere, nonché la certificazione dimostrante la regolarità contributiva dell'impresa esecutrice dei lavori (ai sensi dell'art.3 comma 8 D.lgs. 494/96 modificato dall'art.86 comma 10 del D.lgs. 276/2003).

Art.22 **Disciplina del cantiere**

Nei cantieri dovrà essere affisso un cartello con l'indicazione, chiara e leggibile, degli estremi del permesso di costruire, della proprietà, del progettista e direttore dei lavori, dell'esecutore dei lavori, del responsabile del cantiere. All'interno del cantiere, devono essere conservati, a disposizione dell'Amministrazione Comunale, copia dei progetti e del provvedimento autorizzativo.

Art.23 **Ultimazione dei lavori**

La comunicazione di fine dei lavori dovrà essere effettuata entro quindici giorni dalla fine della esecuzione delle opere, entro i termini previsti del permesso di costruire.

E' possibile procedere a fine lavori "parziali" per opere che si possano considerare compiute per comparti.

La fine lavori sarà considerata tale e definitiva solo se saranno compiute tutte le opere esterne previste dal progetto, comprese, in particolare, le tinteggiature degli edifici.

Art.24 **Protocollo e sanzioni**

Ogni istanza di cui al presente capo, nonché ogni comunicazione ad essa connessa, andrà effettuata esclusivamente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, previo visto del Responsabile del Procedimento.

Nel caso in cui le comunicazioni di Inizio e Fine Lavori, come descritte nei precedenti Artt.21 e 23 non vengano effettuate nei termini richiesti, è prevista una sanzione pecuniaria da € 50,00 a € 500,00, da somministrarsi a cura del responsabile del Procedimento.

Art.25 **Interventi non ultimati**

Le opere assentite devono essere realizzate nella loro integrità ivi comprese le sistemazioni esterne e le opere di sistemazione a verde ove previsto.

Nel caso di inottemperanza di tale disposizione, anche dopo la presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed il rilascio dell'agibilità dell'immobile, se le opere non ultimate hanno visibilità dagli spazi pubblici, le stesse dovranno essere ultimate così come previsto dagli elaborati di progetto e dalle prescrizioni del Permesso di costruire, anche attraverso ordinanza sindacale.

CAPO IV

LE ISTANZE: LA D.I.A.

Art.26

interventi realizzabili mediante Denuncia di Inizio Attività

Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà di inoltrare al comune D.I.A. per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, fatta eccezione per gli interventi edificatori nelle aree destinate all'agricoltura, disciplinati dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

E' inoltre facoltà di presentare D.I.A. per varianti che non incidono sui parametri urbanistici, volumetrici e sulle destinazioni d'uso, nel caso di interventi autorizzati da permesso di costruire. Tali varianti possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (cfr. art. 41 L.R. 12/2005).

Art.27

Soggetti legittimati a presentare istanza

Per la **D.I.A.** (Denuncia di inizio attività), sono gli stessi della disciplina prevista per il permesso di costruire:

- proprietario o chi abbia titolo giuridico per richiederla⁽¹⁾⁽²⁾ (art.4, L. 28 gennaio 1977, n.10)

Soggetti aventi titolo secondo le disposizioni del codice civile:

- condominio per quanto concerne i beni comuni;
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino);
- rappresentante volontario della proprietà, laddove nominato;
- rappresentante legale;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario;
- enfiteuta (titolare di diritto di godimento di un fondo altrui);
- titolare di diritto di servitù;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982, n.203);
- concessionario di terre incolte, per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno subito, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;
- promissorio o acquirente se nel compromesso è esplicitamente autorizzato alla presentazione di istanze;

-

(1) i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo

(2) con decisione del 18.6.1996 n.718 della sez. V, il Consiglio di Stato, nel confermare che il promittente-acquirente non è legittimato a domandare la D.I.A., ha stabilito che chi, in base ad un contratto preliminare stipulato in forma scritta ex art.1351 c.c., abbia ottenuto il possesso e il

godimento del bene in anticipo rispetto al contratto definitivo, possesso già ottenuto al momento della richiesta di permesso di costruire, ha titolo per richiederla.

Art.28

Contenuti dell'istanza

- Dati anagrafici e fiscali del richiedente, del progettista e del direttore lavori
- Ubicazione e identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti è necessario che il soggetto richiedente, qualora fosse residente in altro comune, elegga domicilio nel territorio del Comune a cui rivolge l'istanza.

Art.29

Documenti, elaborati da allegare all'istanza

- Copia dell'atto di proprietà o di legittimazione all'ottenimento dell'istanza richiesta.
- In caso di lavori in condominio, autorizzazione condominiale.
- Planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di data non anteriore a tre mesi.
- Copia dell'estratto dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale o attuativo vigente, con individuata l'ubicazione dell'area o dell'immobile oggetto dell'intervento.
- Copia dell'estratto dell'azzonamento del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.
- Planimetria quotata con l'indicazione dei fabbricati confinanti.
- Documentazione fotografica relativa al manufatto oggetto dell'intervento (per interventi sull'esistente).
- Certificato di iscrizione all'Albo degli imprenditori agricoli a titolo principale rilasciato in data non anteriore ai tre mesi (per interventi di ampliamento o nuova costruzione in zona agricola).
- Bozza di vincolo di inedificabilità dei terreni agricoli utilizzati ai fini edificatori e di mantenimento della destinazione d'uso agricola, da trascrivere presso gli uffici immobiliari (per interventi di ampliamento o nuova costruzione in zona agricola).
- Relazione tecnico-illustrativa particolareggiata dell'intervento oggetto dell'istanza contenente la descrizione dei materiali e delle tecnologie costruttive che si intendono utilizzare.
- Verifica planivolumetrica per la conformità del progetto alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale o attuativo vigenti e dal regolamento edilizio comunale (per interventi di ampliamento o nuova costruzione contenente tutti i dati di progetto).
- Verifica planivolumetrica per la conformità del progetto alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.
- Relazione sanitaria contenente la descrizione del sistema di approvvigionamento idrico e modalità di allontanamento e smaltimento delle acque bianche e nere e dei rifiuti solidi (per interventi per i quali è richiesto il parere igienico-sanitario).
- Verifica dei rapporti aeroilluminanti con la dimostrazione di calcolo per i casi in cui esistano oggetti superiori (per interventi di ampliamento, nuova costruzione e modifica di locali o di aperture esterne).
- Planimetria generale in scala 1:500 / 1:200 contenente le dimensioni dell'area per la determinazione della sua superficie, le distanze dai confini di proprietà, dalle strade e dai fabbricati (per interventi di ampliamento o nuova costruzione).
- Sezione e planimetria da cui si evinca l'altezza massima dell'edificio rispetto al piano zero di riferimento (spiccato del terreno naturale esistente circostante), con indicazioni del "riferimento certo" di cui alle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.
- Planimetria generale in scala 1:200 / 1:100 contenente lo schema relativo alla rete di smaltimento delle acque bianche e nere e lo recapito finale (per interventi che comportano la modifica o la nuova realizzazione di scarichi).

- Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 / 1:50 relativi allo stato di fatto (per interventi di ristrutturazione o ampliamento) con indicate le destinazioni d'uso dei locali.
 - Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 / 1:50 relativi allo stato di progetto (per interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione).
 - Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 / 1:50 relativi allo stato di confronto con campiture rosse per le nuove opere da realizzare e gialle per le demolizioni (per interventi di ristrutturazione o ampliamento).
 - Planimetria generale in scala 1:500 / 1:200 relativa alla sistemazione delle aree esterne (per interventi di nuova costruzione).
 - Planimetria e particolari costruttivi relativi alla recinzione dell'area (per interventi di nuova costruzione o di realizzazione di recinzioni).
 - Computo metrico estimativo relativo alle opere da realizzare a firma del progettista (per interventi di tipo commerciale o direzionale).
 - Modello ISTAT/I/201 debitamente compilato a firma del progettista (per interventi di ampliamento o nuova costruzione).
 - Documentazione relativa all'impresa esecutrice dei lavori, come previsto dal D.lgs. 14/08/1996 n°494 come modificato dal D.lgs. 276 del 24.10.2003, rilasciata dall'Ente Previdenziale competente, contenente:
 - dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
 - certificato di regolarità contributiva.

La presente documentazione potrà essere consegnata, previo protocollo di dichiarazione del progettista, prima dell'inizio dei lavori.
 - Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
 - Dichiarazione del progettista relativa al rispetto delle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche con allegata relazione tecnica relativa alle soluzioni progettuali per l'eliminazione delle barriere architettoniche con dimostrazioni grafiche (per interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione). (Ai sensi della L. 13/89 e della L.R. 6/89).
 - Dichiarazione del progettista relativa alla conformità degli impianti tecnologici alla L.46/90 (per interventi di installazione e modifica degli impianti tecnologici).
 - Dichiarazione del richiedente con la quale si dichiara l'assenza di vincoli o servitù relativi all'area oggetto della richiesta oppure copia dell'atto relativo alla presenza di vincoli o servitù (per interventi di ampliamento o nuova costruzione).
 - Impegno da parte del proprietario a presentare, prima dell'inizio dei lavori, il progetto delle opere e la relazione tecnica, ai sensi degli artt. 26 e 28 della L.09.01.1991 n.10, ove necessari.
 - Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, per il rilascio del certificato di prevenzione incendi, ove necessari.
 - Copia autorizzazione paesaggistica rilasciata dall'ente competente.
 - Tabella del calcolo del contributo del costo di costruzione ai sensi del D.M. 10.05.1977 debitamente compilato a firma del progettista e del richiedente (per interventi residenziali di ristrutturazione o nuova costruzione). Il pagamento dovrà necessariamente avvenire prima dell'inizio dei lavori, con le modalità previste dalla vigente normativa anche in ordine alla rateizzazione. Il Comune potrà richiedere, anche oltre il termine previsto, le eventuali integrazioni che risultassero dalla verifica dei conteggi.
- Il contributo di costruzione è normato dagli artt. 43-48 della L.R. 12/2005.**
- Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per le esecuzioni delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 "Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove".

L'Ufficio tecnico verificherà le pratiche edilizie in ordine alla citata disposizione regolamentare; le pratiche dovranno essere presentate con gli elaborati grafici di progetto (specifica tavola progettuale della copertura con indicati i punti di ancoraggio) e con una relazione che chiarisca esaustivamente il rispetto dell'art. 3.2.11. aggiornato del Titolo III del Regolamento d'Igiene (è possibile utilizzare la modulistica fornita dall'U.T.C.)

Per le modalità di rappresentazione grafica del progetto vedasi artt.12/13/14 del presente Regolamento.

Art.30

Disciplina della D.I.A.

La D.I.A. è disciplinata dettagliatamente dall'art. 42 della L.R. 12/2005.

- 1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione vigenti ed adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.*
- 2. Nel caso in cui siano dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, il relativo calcolo è allegato alla denuncia di inizio attività e il pagamento è effettuato con le modalità previste dalla vigente normativa, fatta comunque salva la possibilità per il comune di richiedere le eventuali integrazioni.*
- 3. La quota relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune entro trenta giorni successivi alla presentazione della denuncia di inizio attività, fatta salva la facoltà di rateizzazione.*
- 4. Nei casi in cui la realizzazione dell'intervento debba essere preceduta dalla sottoscrizione, da parte dell'interessato, di atti di impegno comunque denominati, l'efficacia della denuncia di inizio attività resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.*
- 5. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per i servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per i servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.*
- 6. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori al comune.*
- 7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.*
- 8. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione delle denuncia di inizio attività:*
 - a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;*

b)accerta che l'intervento non rientri nel caso di esclusione previsto dall'art. 41;
c)verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.

9. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, qualora entro il termine sopra indicato di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.
10. Qualora non debba provvedere ai sensi del comma 9, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ovvero, laddove costituito, dello sportello unico per l'edilizia, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.
11. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1, qualora riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, conformemente, per i beni ambientali, a quanto disposto dall'articolo 82.
12. Ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge 241/1990. 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.
13. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
14. 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 presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione, si applica la sanzione di cui all'art. 37, comma 5, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (art. 42, L.R. 11 marzo 2005, n. 12).

La procedura di D.I.A. **non è esperibile** quando:

- Riguarda opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai Regolamenti edilizi vigenti.
- Le opere siano da assoggettare a preventivo piano attuativo.
- Gli interventi siano assoggettati al permesso di costruire convenzionato.
- Non è accompagnata dalla relazione asseverata del progettista abilitato oppure la relazione provenga da professionista non abilitato.

Ai sensi del D.lgs. del 14/08/1996 n° 494, art.3 comma 8, **prima dell'inizio dei lavori** dovrà essere comunicato il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla la documentazione di cui alla lettera *b* e *b bis* del medesimo articolo 3 comma 8, come già descritta nell'art. 29 del presente regolamento tra i documenti obbligatori. *In assenza della certificazione della regolarità contributiva è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.*

Art.31

Protocollo e sanzioni

Ogni istanza di cui al presente capo, nonché ogni comunicazione ad essa connessa, andrà effettuata esclusivamente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, previo visto del Responsabile del Procedimento. Nel caso in cui la comunicazione di Fine Lavori, come descritta nel precedente Artt.30 non venga effettuata nei termini richiesti, è prevista una sanzione pecuniaria da € 50,00 a € 500,00, da somministrarsi a cura del responsabile del Procedimento.

CAPO V

LE ISTANZE: L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Art.32

Competenze del titolo autorizzativi

Tutto il territorio comunale, in quanto comune compreso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 (Codice Urbani).

Ogni intervento che abbia un impatto sul paesaggio richiede il titolo abilitativo denominato AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.

Il Piano Territoriale Regionale (ex L.R. 12/2005 art. 19), nella sua valenza di piano territoriale paesaggistico persegue gli obiettivi indicati dalla normativa di riferimento (Codici Urbani D.lgs. 42/2004).

Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione comunale e prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione.

Nei territori compresi all'interno dei perimetri dei Parchi Regionali, le funzioni autorizzative, consultive e sanzionatorie di competenza dei comuni sono esercitate dagli Enti gestori dei Parchi (Parco del Ticino), ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi (zona I.C.).

(cfr: art. 80 L.R. 12/2005)

Art.33

Caratteristiche dell'autorizzazione paesaggistica

Il suddetto titolo è normato dall'art. 146 del D.lgs.42/2004 di seguito riportato.

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto dei provvedimenti elencati all'articolo 157, oggetto di proposta formulata ai sensi degli artt. 138 e 141, tutelati ai sensi dell'art. 142, ovvero sottoposti a tutela delle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizi ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

4. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.

5. L'amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;*
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area;*
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.*

6. L'amministrazione, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento e acquisito il parere della commissione per il paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella prevista al comma 3, chiede le necessarie integrazioni; in tal caso, il predetto termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione

ulteriore rispetto a quella prevista al comma 3, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, alla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni.

7. La soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 6. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

8. L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'amministrazione competente entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

9. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 8, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora venga ritenuto necessario acquisire documentazione ulteriore o effettuare accertamenti, il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Laddove la regione non abbia affidato agli enti locali la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, la richiesta di rilascio in via sostitutiva è presentata alla competente soprintendenza.

10. L'autorizzazione paesaggistica:

a) diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione;

b) è trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione ed alla provincia e, ove esistenti, alla comunità montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo;

c) non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi;

12. Presso ogni comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'art. 155. (art. 146,d.lgs. 22 gennaio 2004, n.42).

Art.34

Soggetti legittimati a presentare l'istanza

In base alla legislazione vigente, nonché ai consolidati orientamenti giurisprudenziali, i soggetti aventi titolo a presentare istanza per l'**Autorizzazione paesaggistica** sono gli stessi della disciplina prevista per il permesso di costruire:

- proprietario o chi abbia titolo giuridico per richiederla⁽¹⁾⁽²⁾ (art.4, L. 28 gennaio 1977, n.10)

Soggetti aventi titolo secondo le disposizioni del codice civile:

- condominio per quanto concerne i beni comuni;
- singolo condomino (quando il singolo condomino agisce su parti comuni è necessario il consenso dell'Assemblea o dell'altro condomino);
- rappresentante volontario della proprietà, laddove nominato;
- rappresentante legale;
- titolare di diritto di superficie;
- usufruttuario;
- enfiteuta (titolare di diritto di godimento di un fondo altrui);
- titolare di diritto di servitù;
- affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 3 maggio 1982, n.203);

- concessionario di terre incolte, per miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno subito, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- colui che ha ottenuto un provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- coloro che hanno titolo al godimento di beni immobili e demaniali;
- promissorio o acquirente se nel compromesso è esplicitamente autorizzato alla presentazione di istanze:

(1) i soggetti legittimati a presentare domanda per ottenere pareri o provvedimenti autorizzatori nei procedimenti connessi o sub-procedimenti, sono gli stessi legittimati ad ottenere il provvedimento abilitativo

(2) con decisione del 18.6.1996 n.718 della sez. V, il Consiglio di Stato, nel confermare che il promittente-acquirente non è legittimato a domandare l'Autorizzazione, ha stabilito che chi, in base ad un contratto preliminare stipulato in forma scritta ex art.1351 c.c., abbia ottenuto il possesso e il godimento del bene in anticipo rispetto al contratto definitivo, possesso già ottenuto al momento della richiesta di permesso di costruire, ha titolo per richiederla

Art.35

Contenuti dell'istanza

- Dati anagrafici e fiscali del richiedente, del progettista e del direttore lavori
- Ubicazione e identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti è necessario che il soggetto richiedente, qualora fosse residente in altro comune, elegga domicilio nel territorio del Comune a cui rivolge l'istanza.

Art.36

Documenti, elaborati da allegare all'istanza

(In riferimento all'allegato A della D.G.R. 25 luglio 1997, n. 6/30194)

Elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto:

- 1) Planimetria quotata nelle scale 1:5000, 1:2000 o 1:1000 in relazione alla dimensione e localizzazione dell'intervento, con individuazione degli elementi costituiti e rappresentativi del paesaggio che si ritenga utile considerare.
- 2) Fotopiano se esistente.
- 3) Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista in modo panoramico, l'edificio o l'area oggetto dell'intervento.
- 4) Rilievo dello stato di fatto dell'edificio o di altri manufatti (piante e coperture, prospetti e sezioni significative in scala 1:100) sui quali si intenda intervenire, descrittivo anche delle caratteristiche di finitura originali (quali, ad esempio, il tipo di intonaco, di pitturazione delle superfici, il trattamento delle opere metalliche e lignee, dei materiali di gronda e di copertura, ecc.).
- 5) 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.

- 6) Eventuali studi, indagini e rilievi specialistici in funzione del tipo di trasformazione:
 - 6.1 indagini geologiche
 - 6.2 ricerche storiche
 - 6.3 indagine sulla vegetazione
 - 6.4 ecc.

Elaborati di progetto:

- 1) Planimetria con l'inserimento ambientale del progetto (1:500, 1:5000).
- 2) Piante e prospetti e sezioni significative in scala 1:100 per gli edifici, o superiore per interventi di maggiore estensione territoriale.
- 3) Particolari costruttivi significativi in scala 1:20
- 4) Indicazioni dei materiali di impiego, dei relativi colori, dei sistemi costruttivi e delle essenze impiegate.
- 5) Ripresa fotografica della simulazione in loco dell'opera progettata o fotomontaggio che ne evidenzia l'inserimento nel contesto paesistico.
- 6) Rappresentazione prospettica o assonometrica dell'intervento
- 7) Sezioni ambientali schematiche (1:500, 1:1000) rappresentative del rapporto percettivo e altimetrico fra l'intervento e il contesto territoriale assoggettato al vincolo
- 8) Relazione tecnica contenente tutti gli elementi descrittivi che consentono di valutare l'intervento proposto sul paesaggio.

Art.37

Presentazione istanza e responsabilità del procedimento

1. L'esame delle domande avviene secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa
2. In sede di presentazione dell'istanza di autorizzazione paesaggistica, si procede ad una prima verifica della completezza della documentazione allegata al fine di consentire il più possibile l'accelerazione dell'iter istruttorio.

A seguito della presentazione dell'istanza (di cui si rilascia copia con l'indicazione del protocollo d'ingresso e l'indicazione di eventuali documenti mancanti) vengono immediatamente comunicati all'interessato e, se individuabili, ai controinteressati, l'unità organizzativa e la persona responsabili dell'istruttoria e di ogni altro adempimento nonché dell'adozione del provvedimento finale, cui i soggetti interessati possono rivolgersi per avere informazioni sulla pratica edilizia, prendere visione degli atti e chiederne copia, nonché presentare eventuali memorie.

Art.38

Modalità per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

Le modalità per il rilascio del suddetto titolo abilitativo sono normate dall'art. 82 della L.R. 12/2005, di seguito riportata e da integrarsi con l'art. 159 del D.lgs.42/2004, anch'esso di seguito riportato.

1. *Gli enti competenti, ai sensi dell'articolo 80, al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, provvedono con l'applicazione della procedura transitoria di cui all'articolo 159 del D.lgs.42/2004, sino all'adeguamento dei loro strumenti di pianificazione al PTR o, in mancanza, al piano territoriale paesaggistico regionale, una volta adeguato alle disposizioni dell'articolo 156, comma 1, del D.lgs.42/2004.*
2. *Avvenuto l'adeguamento degli strumenti di pianificazioni dei predetti enti, per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si applica la procedura di cui all'articolo 146 del D.lgs.42/2004.*
3. *L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.(art.82, L.R. 11 marzo 2005, n. 12)*

1. *Fino all'approvazione dei piani paesaggistici, ai sensi dell'articolo 156 ovvero ai sensi dell'articolo 143, ed al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 145, l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione prevista dall'articolo 146, comma 2, dà immediata comunicazione alla soprintendenza delle autorizzazioni rilasciate, trasmettendo la documentazione prodotta dall'interessato nonché le risultanze degli accertamenti eventualmente esperiti. La comunicazione è inviata contestualmente agli interessati, per i quali costituisce avviso di inizio di procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241.*
2. *L'amministrazione competente può produrre una documentazione illustrativa degli accertamenti indicati dall'articolo 146, comma 5. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla relativa richiesta e costituisce comunque atto distinto e presupposto della concessione edilizia o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa. In caso di richiesta di integrazione documentale o di accertamenti il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6-bis del decreto ministeriale 13 giugno 1994, n. 495.*
3. *Il ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa, completa documentazione.*
4. *Decorso inutilmente il termine indicato al comma 2 è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla competente soprintendenza che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata dalla documentazione prescritta, è presentata alla competente soprintendenza e ne è data comunicazione all'amministrazione competente. In caso di richiesta di integrazione documentale o di accertamenti il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti.*
5. *Per i beni che alla data di entrata in vigore del presente codice siano oggetto di provvedimenti adottati ai sensi dell'articolo 1-quinquies del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431 e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale in data anteriore al 6 settembre 1985, l'autorizzazione prevista al comma 1 e dagli articoli 146 e 147 può essere concessa solo dopo l'approvazione dei piani paesaggistici.
(art.159, d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)*

CAPO VI PIANI ATTUATIVI

Art.39

Definizioni

L'attuazione degli interventi indicati nel PGT, (ovvero nel settore denominato come Documento di Piano, ex art. 8 L.R. 12/2005) avviene attraverso i Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione Statale e Regionale.

In particolare essi sono:

Di iniziativa pubblica:

- **P.P.** piani particolareggiati d'esecuzione, di cui all'art.13 della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni;
- **P.R.** piani di recupero; di cui all' art. 28 della L. 5.8.1978 n. 457
- **P.E.E.P.** piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla L.18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **P.I.P.** piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della L.22.10.1971 n. 865;
- **P.L.U.** piani di lottizzazione d'ufficio di cui all'art. 28 della L. 17.8.1942 n. 1150.

Di iniziativa privata:

- **P.R.** piani di recupero di iniziativa privata, all'art. 30 della L. 5.8.1978 n. 457;
- **P.d.I.** piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 28 della L. 17.8.1942 n. 1150, modificato ed integrato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n. 765 e dalle Leggi Regione Lombardia n.51/75 n. 60/77.

Programmi integrati di intervento, di cui alla L.R. 12/2005 artt. da 87 a 94.

Nei Piani Attuativi vengono fissati, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso. Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art.40

Soggetti legittimati a presentare istanza

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, come definito dall'art. 12 della L.R. 12/2005.

Per quanto riguarda gli **usufruttuari** è necessario l'assenso dei proprietari.

Per le proposte di **piano di recupero**, è sufficiente una quota di proprietà pari a 3/4 (tre quarti) del valore catastale degli immobili interessati (art. 30, comma 1, L. 5 agosto 1978, n. 457).

Nei comparti assoggettati a **P.d.I.**, la proprietà può avvalersi della facoltà di elaborare PL convenzionati, purché la stessa abbia la disponibilità di una superficie non inferiore al 60% dell'intero comparto soggetto a piano attuativo.

Qualora nell'ambito del piano di lottizzazione individuati nello strumento urbanistico, esistano edifici, questi e l'area di pertinenza relativa, potranno in fase attuativa essere stralciati dal PL stesso.

I **P.d.L.** dovranno essere redatti da tecnici abilitati alla professione e gli elaborati da allegare alla richiesta devono contenere oltre agli atti ed elaborati previsti dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 3/37689/84 modificata con deliberazione di Giunta Regionale n. 3/38054/84, anche i seguenti atti:

- l'impegno del lottizzante all'assunzione degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e la cessione gratuita delle aree relative, o la loro monetizzazione secondo le disposizioni contenute nella convenzione.

Art.41

Contenuti dell'istanza

- Dati anagrafici e fiscali del richiedente, del progettista e del direttore lavori
- Ubicazione e identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti è necessario che il soggetto richiedente, qualora fosse residente in altro comune, elegga domicilio nel territorio del Comune a cui rivolge l'istanza.

Art.42

Documenti, elaborati da allegare all'istanza

A) Piani attuativi in aree libere

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione del territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi.
- Relazione geologica particolareggiata.

B) Piani attuativi in aree edificate

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale

vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.

- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione.
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500
- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- Progetto urbanistico – architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico e di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- Profili regolari verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L.1150/42 e successive modifiche.
- Relazione geologica particolareggiata.

C) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex L.167/62

- Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano.
- Planimetria in scala non inferiore a 1:10000 contenente le previsioni del P.R.G.
- Progetto in scala non inferiore a 1:2000 disegnata sulla mappa catastale e contenente: la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto, la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione e l'ubicazione della volumetria dei singoli lotti, la profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.
- Progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazioni d'uso, con indicazioni delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici.
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà.
- Planimetria in scala non inferiore a 1:2000 indicante lo stato di fatto.

Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di **convenzione** contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione.

Il suddetto documento è normato dall'art. 46 della L.R. 12/2005, inserito di seguito.

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai

programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessioni di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

2. *La convenzione di cui al comma 1 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiore a dieci anni. (art. 46, L.R. 11 marzo 2005, n. 12).*

Art.43

Approvazione dei Piani Attuativi

La procedura di approvazione dei Piani Attuativi è regolamentata dall'art. 14 della L.R. 12/2005, di seguito inserito:

1. *I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti da PGT, sono adottati dalla Giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione e della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.*
2. *La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati, del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.*
3. *Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazione.*
4. *Entro trenta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate. (n.d.r. nell'approvazione vengono elencate le modifiche da apportare in seguito al recepimento delle osservazioni)*

5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti PGT, dopo l'adozione da parte della Giunta comunale, si applica quanto previsto dall'art. 13, commi 4 e 12.
6. L'infruttuosa decorrenza del termine posto al comma 1 per l'adozione del piano attuativo costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.
7. Il potere di intervento sostitutivo è esercitato dalla Regione, ovvero dalle province a far tempo dall'efficacia del rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale.
8. Al fine di attivare il procedimento di cui al comma 7, chi ha presentato il piano attuativo, verificata l'inerzia comunale, può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, intimare al comune di provvedere nel termine di quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
9. Decorso infruttuosamente il termine previsto dal comma 8, chi ha presentato il piano attuativo può inoltrare al dirigente della competente struttura regionale o provinciale istanza per la nomina di un commissario ad acta; invitando il comune ad assumere il provvedimento conclusivo del procedimento di adozione del piano attuativo
10. Il Presidente della Giunta regionale o provinciale o l'assessore competente, se delegato, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 9, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta, scelto tra i soggetti iscritti all'albo di cui all'art. 31.
11. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di adozione del piano attuativo; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.
12. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planovolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
(art. 14, L.R. 11 marzo 2005, n. 12).

4. Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Del deposito degli atti è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

12. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.
(art. 13, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, commi 4 e 12).

Art. 14. – Approvazione dei piani attuativi conformi al PGT



CAPO VII LE ISTANZE: L' AGIBILITA'

Art.44 Certificato di agibilità

Per il suddetto titolo dal punto di vista normativo attualmente si fa riferimento all'art. 24 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), di seguito riportato:

Certificato di agibilità.

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro⁽⁴⁾.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

(4) Comma così rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (Gazz. Uff. 13 novembre 2001, n. 264).

(art. 24, Testo Unico, D.P.R. 6.6.2001, n. 380)

Art.45 Soggetti legittimati a presentare istanza

In base alla legislazione vigente, i soggetti aventi titolo a presentare istanza per i certificati di Agibilità sono tutti coloro che hanno ottenuto il provvedimento a presentare istanze di atti abilitativi.

Art.46 Contenuti dell'istanza

- Dati anagrafici e fiscali del richiedente, del progettista e del direttore lavori
- Ubicazione e identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento

Al fine di facilitare la notifica dei provvedimenti è necessario che il soggetto richiedente, qualora fosse residente in altro comune, elegga domicilio nel territorio del Comune a cui rivolge l'istanza.

Art.47 Documenti, elaborati da allegare all'istanza

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità può essere ottenuto attraverso la procedura prevista dal D.P.R. del 22 aprile 1994 n.425 producendo la seguente documentazione:

- Certificato di collaudo statico (ove previsto).
- Copia della ricevuta della denuncia di iscrizione al catasto dell'immobile.
- Dichiarazione del direttore dei lavori attestante, sotto la propria responsabilità: la conformità delle opere rispetto al progetto approvato; l'avvenuta prosciugatura dei muri; la salubrità e sicurezza degli ambienti come previsto dal III Titolo del vigente Regolamento Locale d'Igiene, tale dichiarazione dovrà essere supportata da certificazione redatta dalla competente struttura tecnica Servizio 1 della A.S.L., da richiedersi in via preventiva direttamente dal Direttore Lavori, oppure dovrà essere supportata da dichiarazione del Direttore lavori da cui risulti l'intervenuto decorso dalla richiesta alla A.S.L. del termine di 30gg previsto perché la medesima possa ritenersi implicitamente e favorevolmente accolta; il pieno rispetto delle normative in ordine: a) al superamento delle barriere architettoniche(L.13/89) ove richiesto; b) all'isolamento termico ed al contenimento dei consumi energetici(L.10/91) ove richiesto; c) alla prevenzione incendi (ove non si produca il certificato dei VV.FF.); a quanto disposto dal D.P.R. 547/55 e L. 626/94, limitatamente agli insediamenti destinati a luoghi di lavoro; le motivazioni per il mancato inoltro di qualcuno dei documenti richiesti o per la mancata dichiarazione su qualcuno degli aspetti succitati.
- Certificato di prevenzione incendi (ove richiesto).
- Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/90 e D.P.R. 447/91).

Art.48

Rilascio del certificato di agibilità

Il rilascio del certificato di agibilità segue la procedura delineata dall'art. 25 del Testo Unico, nonché dalle norme del Regolamento d'igiene.

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'art. 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 127, nonché all'art. 1 della L. 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli artt. 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli art. 4 e 5 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico di cui all'art. 67;

b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'art. 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;

c) la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77, nonché all'art. 82.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell' A.S.L. di cui all' art. 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni⁽⁵⁾.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

(5) Comma così rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (Gazz. Uff. 13 novembre 2001, n. 264).

(art. 25, Testo Unico, D.P.R. 6.6.2001, n. 380)

CAPO VIII PROVVEDIMENTI GENERALI

Art.49 Autocertificazione e asseverazione

L'autocertificazione va applicata per quanto concerne il titolo abilitativo, la rappresentanza di persone giuridiche e quanto altro risulti da atti pubblici per i quali sarà sufficiente indicarne gli estremi.

L'asseverazione va applicata per quanto concerne la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni amministrative e regolamentari vigenti, nonché le indicazioni dei dati di fatto (superficie dell'area da edificare, volumetria di fabbricati esistenti, distanze di edifici esistenti dal confine, ecc.). Tale attestazione deve essere suffragata dalla dimostrazione di elementi di legittimità dell'atto richiesto, mediante la puntuale descrizione delle opere e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari nonché alle prescrizioni dello strumento urbanistico.

A maggior chiarimento si precisa che "asseverazione" non significa "perizia giurata".

Art.50 Variazioni essenziali al progetto approvato

Per la definizione di tali variazioni si rimandano all'art. 54 della L.R. 12/2005 di seguito riportato:

1. *Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:*
 - a) *mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51;*
 - b) *aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purchè tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:*
 - 1) *per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:*
 - 1.1) *al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;*
 - 1.2) *al 3 per cento dai successivi milleuno cubi a tremila metri cubi;*
 - 1.3) *all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;*
 - 2) *per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:*
 - 2.1) *al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;*
 - 2.2) *al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;*
 - 2.3) *all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;*
 - c) *modifiche:*
 - 1) *dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazioni del numero dei piani;*
 - 2) *delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;*
 - d) *mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativi;*

2. *Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al d.lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.*
3. *Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.*
(art. 54, L.R. 11 marzo 2005, n. 12)

Art.51

Comunicazione, pubblicazione e notifica del provvedimento

L'atto finale va notificato, o comunicato in altra forma, al soggetto che ha presentato l'istanza al domicilio indicato (sia questo effettivo che elettivo).

L'atto abilitativo acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, laddove necessari, i contributi concessori.

Art.52

Attività edilizia libera

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto disposto dall'art. 33, commi 2 e 3 della L.R. 12/2005, di seguito riportati, e dall'art. 41 della medesima legge (disciplina della D.I.A.).

2. Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;*
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
 - c) opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
 - d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le culture ed i piccoli animali allevati all'area aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;*
 - e) strutture temporanee di cantiere.*
- 3) Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.(art. 33, L.R. 11 marzo 2005, n. 12)*

Art.53

Occupazione degli spazi pubblici

L'occupazione temporanea degli spazi pubblici è regolata dalle leggi vigenti.

La richiesta di permesso per occupazione di suolo pubblico è rilasciata alle seguenti condizioni:

- i diritti dei terzi siano salvi, riservati e conservati in ogni fase dell'occupazione del suolo;
- gli spazi occupati devono essere restituiti nel pristino stato a lavoro ultimato, o anche prima, su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione debba essere abbandonata o sospesa oltre un certo periodo;

- i ponteggi oggetto delle richieste di permesso di occupazione suolo pubblico rispettino tutti i requisiti richiesti dalle vigenti norme in materia di sicurezza nei cantieri;
- i ponteggi siano muniti di lanterne a luci rosse da mantenersi accese dal tramonto all'alba, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- i ponteggi siano protetti, fino ad un'altezza di almeno m.2,50, da assito verniciato di bianco con strisce di colore rosso posizionate obliquamente;
- sia rispettato quanto previsto dall'eventuale nulla osta rilasciato dalla Provincia di Pavia ;
- sia comunicato, al momento dell'istanza, l'esatta durata della permanenza dell'occupazione;
- il pagamento della tassa relativa all'occupazione di suolo pubblico, quantificata in €.0,52/mq (cinquantadue centesimi di euro al metro quadrato) al giorno (cfr. D.C.C. dell'11.01.1995).
- le richieste di proroga vanno inoltrate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia entro 48 h. dalla scadenza del termine previsto.

Art.54

Sicurezza del cantiere

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

Particolare attenzione dovrà essere posta nella riduzione degli effetti dell'inquinamento ambientale indotto (polveri, rumore) che dovrà essere mitigato con opportuni provvedimenti, come disposto dal D.lgs 14 Agosto 1996 n.494 all'art.8 (misure generali di tutela) e all'art.12 (nello specifico l'emissione delle polveri è inquadrato anche all'interno del DPR n.303 del 19/03/1956).

Per la messa in sicurezza di edifici esistenti, anche già interessati da opere, potrà essere presentata una relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, con la descrizione dettagliata delle opere e delle misure occorrenti per la messa in sicurezza delle strutture.

Art.55

Rinvenimenti

A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti. Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità competente. I materiali di risulta derivanti dalle demolizioni devono essere smaltiti nel rispetto delle vigenti normative in materia con particolare riferimento ad eventuali materiali contenenti amianto (D.lvo 277/91 e L. 257/92).

CAPO IX SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art.56

Conferenza dei servizi tra strutture interne al comune

Qualora sia necessario od opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire conferenze dei Servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art.14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, 14 quinquies della L.241/90 come ripresi dalla L.15/2005.

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

Art.57

Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

Qualora la Conferenza coinvolga Amministrazioni diverse da quella comunale, si applicano i disposti degli articoli sopra citati della normativa vigente: in tal caso la Conferenza è indetta dal Sindaco o dall'Assessore delegato.

CAPO X VIGILANZA E SANZIONI

Art.58

Fonti normative

Norme attualmente operanti in materia di vigilanza e sanzioni:

- artt.27-30 DPR 380/2001 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)
- art. 49 L.R. 12/2005 (Opere in assenza di titolo abilitativo)
- art. 50 L.R. 12/2005 (Poteri Regionali di Annullamento e di inibizione)
- art. 53 L.R. 12/2005 (Mutamenti destinazione d'uso in difformità delle vigenti previsioni urbanistiche comunali)
- art.30 DPR 380/2001(Lottizzazione abusiva)
- art.31 DPR 380/2001(Interventi eseguiti in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. *Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabiliti dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.*
2. *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimenti o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi ai terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*
3. *Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazione degli strumenti urbanistici.*
4. *In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.*
5. *I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.*
6. *I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile.*
7. *Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'affettuazione di lotizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. IL provvedimento comporta*

l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

- 8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.*
 - 9. Gli atti avente per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.*
 - 10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ad ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.*
- 1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*
 - 2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.*
 - 3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.*
 - 4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.*
 - 5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare, non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.*
 - 6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni comunali cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.*
 - 7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.*
 - 8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei*

successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestualmente comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3. (Opere eseguite tramite Denuncia di Inizio Attività).

(artt.30 e 31, Testo Unico, D.P.R. 6.6.2001, n. 380).

Per le sanzioni paesaggistiche vedi art. 167 del D.lgs.42/2004 (Codice Urbani), nonché art. 83 L.R. 12/2005.

Secondo quanto previsto dall'art.2, comma 12 della L. n.191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini-ter), al Dirigente della competente struttura comunale spetta l'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale.

L'art.6 della L.47/85 stabilisce che il direttore lavori segnali al Comune eventuali difformità dagli atti autorizzativi non rientranti nella fattispecie dell'art.15 della stessa L. 47/85 (varianti in corso d'opera).

TITOLO II

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

CAPO I

COMPOSIZIONE E NOMINA

Art.59

Commissione Edilizia e Commissione per il Paesaggio

La Commissione Edilizia, è l'organo di cui il Comune ha facoltà di avvalersi al fine di acquisire pareri consultivi, anche preliminari, alle presentazioni delle istanze. La recente normativa (cfr. art. 30 l.r. 12/2005) non prevede l'obbligo della sua istituzione, bensì la facoltà. Il Comune di Torre d'Isola non istituisce questo organo, bensì la Commissione del Paesaggio di cui all'art.81 della L.R. 12/05, meglio descritta nei successivi articoli.

Art.60

Commissione per il Paesaggio

Entro sei mesi dall'entrata in vigore della L.R. 12/2005 il Comune, in quanto titolare di funzioni amministrative riguardanti i beni paesaggistici ai sensi dell'art. 25 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico regionale, alle linee guida approvate con D.G.R. n.11045/2002 e dell'art. 37 delle NTA del PTCP, istituisce una **Commissione per il Paesaggio** composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale (cfr. art.148 D.lgs.42/2004).

Detta Commissione può essere istituita e disciplinata anche in forma consorziata (cfr. art.81, L.R. 12/2005, commi 1 e 2).

Di seguito si riportano i commi dell'art. 81 della L.R. 12/2005 che disciplinano tale strumento.

- 3. La commissione esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza dell'ente presso il quale è istituita.*
- 4. La Regione può stipulare accordi con il Ministero per i beni e le attività culturali che prevedano le modalità di partecipazione del Ministero stesso alle commissioni per il paesaggio.*
- 5. Per le autorizzazioni paesaggistiche di competenza, ai sensi dell'articolo 80, commi 1 e 5, dei comuni o degli enti gestori dei parchi regionali, sino all'istituzione delle rispettive commissioni per il paesaggio, il parere obbligatorio previsto dal comma 3 è reso dalla commissione edilizia, ove esistente, del comune territorialmente competente, integrata da almeno due esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale. La commissione edilizia formula il parere di competenza alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui, valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando relazione scritta. Qualora la commissione edilizia non sia stata istituita, il regolamento edilizio comunale attribuisce esclusivamente ai suindicati esperti le predette funzioni valutative.*
(art. 81, commi 3, 4 e 5, L.R. 12 marzo 2005, n. 12)

Art.61

Attribuzioni e competenze

La Commissione per il Paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica. La Commissione valuta la qualità paesaggistica, ambientale, 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.
La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

Art. 62 **Composizione**

La Commissione è composta da esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale.

Gli esperti vengono individuati sulla base di apposito curriculum.

Nel corso della prima seduta della Commissione i partecipanti eleggono il Presidente.

Il Presidente avrà il compito di dirigere i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.

Alle sedute della Commissione partecipa senza diritto di voto il responsabile del procedimento, con funzioni di segretario e di relatore delle istanze.

Art.64 **Nomina e durata**

La Commissione per il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale.

Per ogni commissario sarà valutato dalla Giunta Comunale il curriculum-vitae e sulla specifica professionalità tecnica richiesta sarà espresso il parere, verbalizzato durante la seduta di nomina.

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.

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

I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso in cui, senza giustificato motivo, rimangono 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.65 **Casi di incompatibilità**

Sulla base del principio generale del conflitto di interessi, saranno da valutare, di volta in volta dalla Giunta Comunale, i casi di incompatibilità con la carica di commissario che dovessero presentarsi, siano essi originari che sopravvenuti durante la nomina.

I commissari progettisti di opere, sia pubbliche che private assoggettate al parere della Commissione, dovranno assentarsi durante l'esame dell'istanza, l'assenza dovrà essere verbalizzata sul registro delle sedute di Commissione Paesaggistica. I casi di conflitto di interesse (es. parenti ed affini tra richiedente e Commissario, atti di compravendita in corso circa le istanze in esame, rapporti di proprietà di ogni tipo ecc.) determineranno l'astensione del Commissario, verbalizzata sull'apposito registro.

Art.66

Modalità di convocazione; sedute e decisioni

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.

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

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

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

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

Art.67

Individuazione delle attribuzioni

E' obbligatorio il parere della Commissione per :

- Il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica

Il responsabile del procedimento potrà concordare il Parere Ambientale tramite incontro con un esperto in materia Ambientale facente parte della Commissione per il Paesaggio, anche al di fuori della stessa, nel caso di opere esterne di minima entità. In questo caso anche per il Rilascio del Relativo Permesso di Costruire non sarà da acquisire il parere della Commissione. Si intendono opere di minima entità, quelle opere che, pur modificando l'aspetto esterno di edifici e manufatti, non influiscono sull'impatto complessivo dell'ambiente.

Art.68

Ambito di valutazione

La Commissione deve esprimersi su :

- l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
- il rapporto con il contesto;
- la qualità progettuale;
- la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti

E' possibile richiedere da parte di privati l'esame preventivo di un progetto alla Commissione del Paesaggio; gli elaborati da presentarsi saranno solo quelli grafici necessari alla comprensione dell'intervento, come valutati dal Responsabile del Procedimento. Il parere acquisito dovrà esser tenuto in considerazione da parte dei Commissari durante l'esame definitivo della Pratica Edilizia.

Art.69

Rapporto con le strutture organizzative del Comune

Il commissario può, per ulteriori approfondimenti sulle istanze, chiedere, alle strutture interne del comune, con le modalità stabilite per l'accesso ai documenti, la visione di atti od elaborati da lui ritenuti utili alla maggiore comprensione del contenuto delle istanze.

Non è prevista la possibilità, da parte del singolo commissario, di richiedere espressione di pareri specialistici, (quali i pareri legali), rientrando questi nelle competenze del responsabile del procedimento.

Art.70**Casi di decadenza dei commissari**

Sono oggetto di decadenza dei commissari: le incompatibilità sopravvenute in seguito alla nomina, le assenze ingiustificate del commissario ad un numero di sedute della Commissione superiore a tre.

Nel caso di decadenza per ingiustificata assenza il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto resta in carica per il restante periodo della durata della Commissione.

Art.71**omissis**

Titolo III

DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

CAPO I

AMBIENTE URBANO

Sezione I

Spazi pubblici o ad uso pubblico

In questa sezione sono trattate la realizzazione, la conservazione e la modificazione degli spazi pubblici intesi come parti di un disegno unitario del tessuto urbano e non parti di risulta rispetto all'edificato.

Art.72

Disciplina del verde

La formazione, la conservazione e/o la sostituzione del verde negli spazi pubblici o privati in quanto fattore di qualificazione ambientale è assoggettata a specifiche norme.

Le specie e le essenze arboree dovranno essere compatibili con l'ambiente urbano con particolare riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità.

L'inserimento di alberature negli spazi pubblici e privati deve essere attuato rispettando le esigenze specifiche di ogni essenza riguardo all'irrigazione naturale dell'apparato radicale.

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

La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni dev'essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni del microclima.

72.A Specie arboree ammesse per le **alberature stradali**, piantumati alla distanza minima di cinque metri l'uno dall'altro:

- Acer: Acer platanoides – Acer platanoides “Crimson King”-Acer pseudoplatanus
- Ippocastani: Aesculus Hippocastanum – Aesculus Carnea
- Carpini: Carpinus betulus “Pyramidalis -
- Bagolaro: Celtis Australis
- Frassini: Fraxinus excelsior – Fraxinus ornus
- Lagerstroemia Indica
- Pioppi: Populus Alba- Populus Nigra “italiana”
- Prunus: Prunus cerasifera “Pissardii Nigra”
- Robinie: Robinia pseudoacacia “Frisia”
- Tigli: Tilia tomentosa-Tilia Hybrida Argentea

Le specie indicate sono state selezionate in base alla loro rusticità, resistenza alle basse temperature ed ai suoli “poveri”, alla ridotta manutenzione, all'assenza di velenosità o tossicità di foglie, fiori e frutti.

72.B Specie arboree ammesse per l'**ombreggiamento dei parcheggi**:

- Albizzia julibrissin
- Acer platanoides “globosum”
- Robinia pseudoacacia “umbraculifera”

72.C Specie arboree ammesse per gli spazi a **destinazione ricreativa** (parchi giochi, giardini e parchi pubblici)

- Acer: Acer campestre - Acer negundo - Acer platanoides - Acer platanoides "Crimson King" - Acer pseudoplatanus - Acer Saccharinum
- Ippocastani: Aesculus Hippocastanum - Aesculus Carnea
- Betulle: Betula Alba - Betula Alba fastigiata
- Bagolaro: Celtis Australis - Cercis Siliquastrum (Albero di Giuda)
- Biancospino :Crataegus Oxiacantha
- Tutte le varietà Di Magnolia
- Prunus: Prunus cerasifera "Pissardii Nigra" - Prunus serrulata "rosea"(ciliegio da fiore)
- Tigli:Tilia tomentosa - Tilia Hybrida Argentea

Non sono ammesse anche per gli spazi privati le conifere d'alto fusto

Art.73

Decoro degli spazi pubblici

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

I materiali e le modalità costruttive delle sistemazioni dovranno essere definiti all'interno dei progetti, tenendo in considerazione i materiali esistenti con immagine storicamente consolidata; in particolare dovranno essere utilizzati materiali lapidei appartenenti alla tradizione della campagna e della fascia fluviale lombarda, evitando pietre non coerenti a un immagine del territorio storicamente consolidata.

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

Negli spazi a verde originati dalla realizzazione di "**rotatorie**", si obbliga la realizzazione di manto erboso irrigato, completato da materiali lapidei con le medesime caratteristiche sopra illustrate.

Art.74

Insegne e mezzi pubblicitari

Fatte salve le prescrizioni del Codice della strada, l'installazione di mezzi pubblicitari quali insegne, sorgenti luminose e cartellonistica pubblicitaria, è disciplinata in relazione alle esigenze di decoro degli spazi pubblici e alle caratteristiche panoramiche dei percorsi.

Tali elementi sono da considerarsi parte integrante del disegno del paesaggio e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi.

La posizione di insegne e mezzi pubblicitari sugli edifici deve essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche morfologiche dei manufatti architettonici e assentita da specifici provvedimenti autorizzativi.

Di seguito si riporta l'Art.153 del D.lgs. 42/2004, "Codice Urbani":

- 1. Nell'ambito e in prossimità dei beni paesaggistici indicati nell'articolo 134 è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente individuata dalla regione.*
- 2. Lungo le strade site nell'ambito e in prossimità dei beni indicati nel comma 1 è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari, salvo autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285 e successive modificazioni, previo parere favorevole della amministrazione competente individuata dalla regione sulla*

*compatibilità della collocazione o della tipologia del mezzo pubblicitario con i valori paesaggistici degli immobili o della aree soggetti a tutela.
(Art.153 D.lgs. 42/2004, Codice Urbani)*

Per le tipologie ammesse relativamente alle insegne e ai mezzi pubblicitari si rimanda all'**Allegato 3** del presente Regolamento.

Art.75

Chioschi

L'installazione di chioschi, edicole e di altre strutture a carattere temporaneo su spazi pubblici, ferme restando le norme del codice della strada, è soggetta a provvedimenti autorizzativi.

I chioschi potranno essere destinati ad edicola, vendita di fiori, punti di ristoro.

La loro dimensione andrà valutata in rapporto allo spazio pubblico in cui verranno collocati.

I chioschi, se installati nei luoghi di valore storico o ambientale, dovranno rispettarne la morfologia con l'utilizzo di materiali compatibili quali legno trattato, metalli verniciati, resine e graniglie opache. Sono escluse le strutture in alluminio anodizzato oro o argento.

I chioschi installati su suolo pubblico sono condizionati alla stipula di una convenzione, nella quale verranno specificati sia gli obblighi di natura economica, sia la durata della concessione di uso del suolo, sia l'obbligo della manutenzione e della rimozione in caso di dismissione definitiva dell'attività.

Art.76

Passaggi pedonali e ciclabili

Lo strumento urbanistico definisce in modo preciso il dimensionamento delle strade di nuova realizzazione:

76.A Strade a servizio di zone residenziali

Larghezza complessiva **mt. 10**, così suddivisi:

- a) Sede viaria m. 7
- b) Marciapiede m. 1,20
 - rialzato rispetto alla sede viaria
 - a livello stradale, con idonea separazione o cordolo
- c) Pista ciclabile m. 1,8
 - rialzata rispetto alla sede viaria
 - a livello stradale, con idonea separazione o cordolo

Nel caso di nuova viabilità a fondo cieco, dovrà essere previsto idoneo spazio di manovra terminale con tipologia "*a rotatoria*" adeguatamente dimensionata.

76.B Strade a servizio di zone produttive

Larghezza complessiva **mt. 12**, così suddivisi:

- a) Sede viaria m. 9
- b) Marciapiede m. 1,20
 - rialzato rispetto alla sede viaria
 - a livello stradale, con idonea separazione o cordolo
- c) Pista ciclabile m. 1,8
 - rialzata rispetto alla sede viaria
 - a livello stradale, con idonea separazione o cordolo

Nel caso di nuova viabilità a fondo cieco, dovrà essere previsto idoneo spazio di manovra terminale con tipologia "*a rotatoria*" adeguatamente dimensionata.

Tutte le **vie di nuova formazione** dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

- Larghezza minima dei passaggi pedonali pubblici: ml.1,50
- Dislivello massimo rispetto al piano carrabile: cm.10 in assenza di parapetto
- Pendenza massima non superiore all'otto per cento.

In presenza di intersezioni con passi carrabili o con accessi al piano stradale dovranno essere realizzati gli opportuni raccordi.

A tali disposizioni dovranno uniformarsi i proprietari delle unità immobiliari che fronteggiano tali spazi.

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

Per le **vie esistenti**, nei casi di manutenzione straordinaria, ove possibile, dovranno essere previste tutte le disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche: dove la larghezza delle sede stradale non consentisse la formazione dei marciapiedi laterali, ne andrà realizzato almeno uno a norma, privilegiando il lato stradale con meno interruzioni.

Le **piste ciclabili** previste nello strumento urbanistico o in altro progetto pubblico andranno dimensionate in relazione al traffico previsto, in modo da favorirne l'efficienza in relazione alle condizioni d'uso.

I materiali impiegati, anche in ambito urbano, dovranno essere del tipo eco-compatibile, rinunciando in tutti i casi in cui sia possibile all'asfalto. Le piste ciclabili dovranno essere dotate di segnaletica e protette nei tratti di intersezione con la viabilità su gomma.

Art.77

Spazi porticati

Nella realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico dovrà essere posta attenzione alla larghezza minima, non inferiore a ml. 2,00 alle tipologie di finitura ed ai materiali, che dovranno essere compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani, e comunque con le tipologie esistenti storicamente nel contesto.

In ogni caso dovrà essere incentivata la continuità di tali percorsi coperti ove si presenti, evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati, avendo cura di non alterare la continuità delle cortine storiche.

Art.78

Disciplina d'uso del sottosuolo

La particolare situazione idrogeologica del sottosuolo del Comune di Torre d'Isola, come ben descritta nello studio geologico a corredo del vigente strumento urbanistico, è caratterizzata dalla presenza della falda freatica prossima al piano campagna nel periodo irriguo in parecchie località edificate (classi 2 e 3 di fattibilità).

In tutto il territorio comunale per gli interventi sia pubblici che privati è necessario verificare e monitorare in modo puntuale il livello della superficie freatica in ordine al tipo di intervento previsto (opere in sotterraneo, fronti di scavo, piani interrati, fognature e condotte) mediante le indagini geologiche indicate nel suddetto studio, nonché effettuato adeguato progetto di intervento che attesti la compatibilità idraulica dell'opera; in ogni caso nell'ambito del territorio comunale vengono sconsigliati scavi per la realizzazione di edifici o attrezzature oltre mt.1,50 dal piano campagna.

La realizzazione di tali opere comporta l'assunzione di ogni responsabilità, da parte dell'intestatario del titolo abilitativo, circa le opere, anche impreviste, che si rendessero necessarie per il ripristino o la modifica di impianti, privati o pubblici, esistenti nel sottosuolo.

A seguito di eventuali rinvenimenti archeologici dovrà essere rispettato l'obbligo di comunicazione agli enti competenti.
Analogamente dicasi per rinvenimenti di eventuali materiali tossici per i quali dovrà essere direttamente interessata l'autorità competente.

Art.79

Reti di servizi pubblici

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

In particolare i punti di accesso, così come le camerette d'ispezione e le tombinature devono inserirsi nel disegno delle superfici di pavimentazione, nonché occultati il più possibile in contesti ove i materiali prevalenti siano quelli della tradizione locale.

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

Art.80

Volumi tecnici impiantistici

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

In ogni caso, ai sensi della normativa vigente, sono considerate nuove edificazioni e quindi la loro realizzazione richiede idonei titoli abilitativi (Autorizzazione Paesaggistica, Permesso di Costruire).

Art.81

Intercapedini e griglie di areazione su suolo pubblico

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

La realizzazione, la sicurezza e la manutenzione delle stesse è a totale carico dei proprietari, previo provvedimento di assenso da parte del Comune: detto provvedimento potrà essere emesso solo a seguito dell'esame di elaborato grafico di dettaglio con inserimento ambientale, inoltrato nel contesto di regolare istanza edilizia (non si possono considerare opere di manutenzione ordinaria).

Sezione II

Spazi privati

La sezione definisce e disciplina gli elementi di relazione fra gli spazi privati e gli spazi pubblici affinché non siano compromessi gli elementi unitari del tessuto urbano.

Art.82

Accessi e passi carrabili

- L'accesso agli spazi pubblici dovrà avvenire in modo da favorire le condizioni di massima visibilità ed evitare situazioni di pericolo attraverso percorsi in piano di lunghezza adeguata

al tipo di transito veicolare previsto soprattutto nel caso di accessi tramite rampe a spazi interrati.

- La larghezza dei passi carrabili non potrà essere inferiore a ml.2,50, le distanze reciproche e dai confini dovranno essere valutate in base alle disposizioni dettate dal codice della strada, riferite, per ogni caso specifico, alla garanzia di visibilità e sicurezza.
- In ogni caso, **per passi carrai contigui** non sarà possibile una distanza inferiore a ml.3,00 tra gli interassi degli stessi, fatto salvo particolari disposizioni di carattere ambientale e/o paesaggistico.
- In assenza di automatismo, potranno essere realizzati a confine o all'interasse minimo di cui sopra, purché l'apertura del cancello non vada ad invadere proprietà private o pubbliche.
- Nel caso in cui il passo carraio sia su strada pubblica o di previsione pubblica, lo stesso dovrà essere arretrato rispetto al ciglio stradale di almeno mt.4,00.
- Nei nuovi interventi non sono considerate passi carrai e quindi non sono ammesse le autorimesse con accesso diretto.
- L'accesso carraio, ove risulti pericoloso o di ostacolo alla circolazione dei veicoli o dei pedoni su spazi pubblici, può essere negato.

Accessi in spazi di sottosuolo attraverso rampe:

- Le rampe ,quando si tratti di autorimesse per più di nove veicoli, dovranno essere di idonea larghezza, antisdrucchiolevoli, con percorso pedonale per i pedoni, con tratto antistante in piano non minore di ml.4,50. Le differenze di quota per i tratti pedonali dovranno essere protette da idonee barriere.
- Ove il tratto piano antistante la rampa non fosse realizzabile, è obbligatoria l'installazione di cancello elettrico comandato a distanza.

Art.83

Strade private ad uso pubblico

La realizzazione di strade private è soggetta agli atti di pianificazione e controllo previsti dall'ordinamento vigente. Nella realizzazione i proprietari devono assicurare il rispetto delle disposizioni relative alla caratteristiche dimensionali e delle finiture previste per le strade pubbliche o previste tali.

Ne curano inoltre la manutenzione periodica e l'efficienza.

Art.84

Allacciamento alle reti fognarie

La norma disciplina l'immissione nelle reti comunali di scarico delle acque di fogna ed eventualmente delle acque meteoriche non drenabili nel terreno.

La richiesta di permesso di allacciamento alla rete fognaria è normata dall'allegato "C" delle NTA dello strumento urbanistico vigente.

Art.85

Allacciamenti alle reti impiantistiche

Tali allacciamenti sono da effettuarsi previa richiesta di autorizzazione agli Enti Erogatori, secondo le procedure dei medesimi.

Art.86

Recinzioni

Nell'ambito della situazione vincolistica a cui è sottoposto il territorio comunale, le disposizioni relative alle recinzioni si possono ricondurre alle zone omogenee.

In particolare:

86.A Recinzioni in zone A e B1

Negli interventi ammessi in queste zone, siano essi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o nuova edificazione, le recinzioni dovranno attenersi, dal punto di vista della forma nonché delle finiture e dei materiali, al criterio della omologazione con le recinzioni adiacenti preesistenti.

Nel caso di preesistenze disomogenee occorrerà omologarsi a quelle meno invasive.

Nel caso di recupero ai fini residenziali di cascinali di origine agricola, le divisioni tra giardini di unità residenziali contigue saranno da realizzarsi tramite rete metallica affiancata da arbusti in modo da ottenere il più possibile l'effetto di cortine prevalentemente verdi.

In ogni caso in nessuna di queste ipotesi dovrà essere superato il limite di altezza di ml.2,00.

86.B Recinzioni in zone B2 - B3 - B4 - B5

Negli interventi da effettuarsi in zone di completamento, saranno ammesse recinzioni costituite da cordoli e pilastri in muratura, siano essi intonacati e tinteggiati, con dettagli in mattoni a vista o completamente in laterizio a vista; i pannelli di recinzione potranno essere in ferro verniciato o in paletti e rete metallica plastificata; sono ammesse le cancellate in ferro zincato solo se verniciate; sono ammessi cordoli in c.a. solo se dimensionati al solo scopo di contenere i paletti della recinzione.

Il rapporto tra parte aperta e chiusa della cancellata tipo non deve superare il **50%** della metratura totale

E' ammesso l'uso di manufatti in pietra naturale per i dettagli, privilegiando i materiali lapidei di utilizzo tradizionale.

L'altezza delle recinzioni non deve superare i **mt. 2,00**.

86.C Recinzioni in zone C

Nelle zone di espansione le tipologie ammesse sono da considerarsi riconducibili al punto precedente, con particolare attenzione all'assoluta omogeneità, negli interventi riconducibili a Piani di Lottizzazione, a quelle affacciantisi su parti comuni e future aree e strade pubbliche o utilizzabili come tali. Nei medesimi interventi le divisioni tra proprietà diverse non continue potranno invece diversificarsi, sempre nell'ambito delle tipologie consentite.

86.D Recinzioni in aree produttive

In tali zone, per gli interventi di manutenzione o di nuova realizzazione, l'altezza potrà essere di mt. **2.50**; i materiali, oltre a quelli previsti per le altre zone, potranno prevedere anche i manufatti prefabbricati in cemento, ad esclusione dei pannelli in cls. completamente ciechi.

Per tutti gli interventi è necessario, in fase di compilazione dei progetti, riportare **un elaborato grafico di dettaglio** relativo alla recinzione, completo di dimensioni e materiali.

Nelle zone residenziali è comunque sempre consentita la realizzazione di manufatti con copertura per gli **ingressi pedonali**, a condizione che gli stessi vengano dettagliatamente illustrati negli elaborati progettuali e quindi possano essere valutati come parte integrante di esso.

I colori, come per qualunque altro manufatto edilizio, dovranno armonizzarsi con quelli degli edifici o lavorare a contrasto, scegliendo le tonalità per i vari materiali tra quelle riportate nell'**Allegato 2** del presente Regolamento.

Art.87 **Verande**

Ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 12/2005 comma e, le verande sono riconducibili alla definizione di "interventi di nuova costruzione": sono pertanto ammesse solo se la volumetria delle stesse rientra negli indici urbanistici ed edilizi della zona di riferimento dell'intervento.

E' consentita la realizzazione di tali spazi solo utilizzando profili in legno, in alluminio verniciato, in ferro verniciato (per i colori consentiti vedasi **Allegato 2** del presente Regolamento) con inserite vetrate con tipologie improntate alla semplicità dei manufatti edilizi che storicamente hanno caratterizzato il contesto di inserimento (trasparenti o semitrasparenti, non specchianti o cattedrali).

In ogni caso in fase di compilazione dei progetti architettonici le stesse dovranno essere graficamente documentate in modo esauriente ai fini della valutazione paesaggistica del manufatto stesso.

Art.88 **Spazi inedificati**

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

Per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, il responsabile del Procedimento potrà chiedere alla proprietà, per gli spazi inedificati prospicienti spazi pubblici o confinanti con spazi residenziali, la recinzione con strutture che garantiscano stabilità e durata.

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

Le stesse disposizioni si applicano alle cave o agli spazi di pertinenza ad attività produttive, laddove adiacenti a spazi accessibili o addirittura residenziali.

Art.89 **Sistemazioni esterne ai fabbricati**

Le sistemazioni esterne ai fabbricati (giardini, verde pertinenziale) costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini della ultimazione delle opere.

Nelle zone di diretta contiguità con gli spazi pubblici tali sistemazioni dovranno essere armonizzate con i materiali e le finiture disposti dal comune per gli spazi pubblici (cfr. art.65).

Le superfici a verde dovranno seguire le disposizioni previste per gli spazi pubblici con riferimento alle essenze e alle tipologie di piantumazione da adottarsi; nelle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente, sono riportate in allegato le essenze arboree ed arbustive ammesse nell'ambito del Parco del Ticino, di cui il Comune, come è noto, fa parte.

Negli interventi di nuova edificazione in zone di espansione residenziale, dovranno essere previste, nonché inserite in convenzione (per i Piani di Lottizzazione e i Programmi Integrati di Intervento), adeguate fasce arboree di mitigazione ambientale al limitare del comparto; potranno essere effettuate su terreno proprio esterno alle recinzioni dei lotti o in terreno di cessione adiacente agli stessi, purché ne sia garantita in ogni caso la manutenzione.

Anche per i materiali utilizzati nei percorsi e nei lastricati esterni, è d'obbligo in fase progettuale (ove vengano inoltrate istanze relative a manutenzioni, ampliamenti e nuove realizzazioni) l'inserimento di una **planimetria** riguardante le sistemazioni esterne del lotto in cui siano indicati puntualmente i materiali utilizzati, i quali dovranno armonizzarsi col contesto storico e ambientale in cui si inserisce il progetto. Sulla medesima planimetria, o in allegato ad essa, andrà effettuata la verifica relativa alla percentuale di superficie drenante rimanente nel lotto, ai

sensi dell'art.3.2.3 del Titolo III del vigente Regolamento di Igiene, la quale non deve essere inferiore al **30%** per le zone residenziali e al **15%** per gli insediamenti produttivi; si ricorda a tal proposito che le pavimentazioni in blocchetti autobloccanti sono da considerarsi drenante per il 50% solo se posati su sabbia.

Art.90

Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione

L'installazione dei manufatti di cui sopra dovrà garantire il rispetto delle disposizioni sanitarie in materia e garantire la tutela della salute dei residenti, a tal fine dovranno essere prodotte dai richiedenti tutte le documentazioni ritenute utili alla comprensione della tutela e dovrà essere richiesto il nulla osta alla competente struttura sanitaria (A.R.P.A.).

E' vietata l'installazione di tali manufatti aree private.

Art.91

Toponomastica e segnaletica

L'apposizione di targhe della toponomastica urbana, piastrine e tabelle per indicazioni planimetriche di idranti e simili, apparecchi e tabelle di segnalazione stradali, cartelli indicatori relativi al transito veicolare e pedonale, orologi ed avvisatori stradali, lapidi commemorative può essere effettuata, da parte dell'Amministrazione comunale, su parti di edifici o recinzioni di proprietà.

Ai fini della salvaguardia delle condizioni di decoro urbano ogni nuova apposizione può essere effettuata solo previo una verifica di compatibilità tecnico-estetica con quanto precedentemente apposto, che andrà sostituito per evitare informazioni contraddittorie.

Art.92

Numeri civici

L'amministrazione comunale, previa richiesta di specifico modulo, assegna il numero civico ed i relativi subalterni, che verranno apposti all'edificio a cura e spese del proprietario, che ne curerà la manutenzione con riguardo alla visibilità.

Il proprietario restituirà il numero civico nel caso di demolizione dell'edificio o soppressione di ingressi.

CAPO II REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

Sezione I Inserimento ambientale delle costruzioni

Art.93 Decoro delle costruzioni

Le nuove costruzioni dovranno essere rispettose delle condizioni climatologiche e degli aspetti storici ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono; pur nel rispetto della libertà propositiva ed ideativa.

Art.94 Allineamenti

Nei casi di edificazioni a confine sul fronte pubblico in cui le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico non prevedano prescrizioni, il criterio da perseguire sarà quello della individuazione di caratteri unitari nella cortina edilizia, a cui il progetto dovrà uniformarsi. Le stesse disposizioni sono valide anche per i fronti interni qualora prospettino spazi privati interessati da percorsi pedonali o comunque ad uso pubblico.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, ove non prescritta, dovrà comportare un'attenta definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni rivolte a valorizzare la qualità complessiva e lo spazio urbano.

Art.95 Ombre portate

Le nuove edificazioni non ascritte a vincoli di allineamento devono tenere in considerazione il sistema delle ombre portate nei confronti degli edifici al contorno evitando che vengano prodotte significative alterazioni delle condizioni ambientali; anche nei nuovi interventi in aree di espansione dovrà essere tenuto in considerazione il medesimo sistema nella disposizione degli edifici.

Art.96 Sporgenze e aggetti

La creazione di sporgenze aggettanti sullo spazio pubblico è possibile qualora la sporgenza massima non sia superiore a m.1,20, per sporgenze o aggetti superiori, dovrà essere previsto un adeguato arretramento; è da tenere però presente che le sporgenze maggiori di cm.30 potranno essere effettuate solo a partire dal secondo piano fuori terra.

L'altezza minima rispetto al piano stradale non dovrà essere inferiore a m.3.00

Art.97 Portici e gallerie

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico non potrà avere un'altezza inferiore a m.3.00 ed una larghezza inferiore a mt.2,00; le tipologie di finitura ed i materiali dovranno essere

compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani adiacenti o di comparto e comunque previsti nell'ambito comunale.

Art.98

Disciplina del colore

L'**Allegato 2** al presente Regolamento stabilisce le tipologie cromatiche di riferimento a cui assoggettare le colorazioni di edifici e manufatti per ogni intervento edilizio che le preveda.

Art.99

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

Per questo argomento vedasi l'**Allegato 1** al presente Regolamento.

CAPO III REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

Sezione I Requisiti di comfort ambientale

Art.100 Qualità dell'aria in spazi confinati

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici, di qualsiasi tipo e natura, non dovranno emettere, nelle condizioni di impiego, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni o fumi.

Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano

Art.101 Ventilazione naturale

Gli edifici dovranno essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni e condizioni meteorologiche di areazione naturale adeguata alla sua destinazione

I locali destinati alla permanenza di persone che fruiscono di areazione naturale, dovranno avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato, dotato di una o più parti apribili.

Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, che fruiscono di areazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non dovranno avere aree inferiori ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

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

Art.102 Ventilazione forzata

In sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attuazione della ventilazione con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati. Possono fruire di ventilazione meccanica con sistemi permanenti adeguati alla destinazione le sottoelencate tipologie:

- i locali destinati a spogliatoio, gli antibagni;
- i locali destinati a servizi igienici;
- gli spazi di cottura;

Possono fruire dell'impianto di climatizzazione ambientale che assicuri i requisiti previsti dagli artt.3.4.47 e 3.4.48 del Titolo III del Regolamento locale d'Igiene e con l'espulsione dell'aria viziata attraverso camini, le sottoelencate tipologie:

- i locali destinati ad uffici;
- i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici servizi;
- i locali destinati ad attività lavorativa.

3.4.47. Condizionamento: caratteristiche degli impianti.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali di uso privato.

I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale circolazione fino ad 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;

b) temperatura di 20C + o – 1C con U.R. di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva la temperatura operativa dovrà essere compresa tra i 25-27C con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7C;

c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;

d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0.20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m. 2.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

3.4.48. Condizionamento: prese di aria esterna.

Le prese di aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad una altezza di almeno m. 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m. 6 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o da altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

(artt.3.4.47 e 3.4.48 del Titolo III del Regolamento locale d'igiene)

Art.103

Illuminazione naturale

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali dovrà essere naturale diretta.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei locali e, ove possibile la visione diretta dell'esterno.

Art.104

Illuminazione artificiale

In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso dell'illuminazione artificiale nei seguenti locali:

- uffici la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dell'intera superficie
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi
- locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione
- locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni, ad esclusione del primo bagno
- locali in genere non destinati alla permanenza di persone
- angoli cottura
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale

Art.105

Controllo del soleggiamento

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura e di oscuramento atti a garantire un'efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Il controllo del soleggiamento può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

Art.106

Comfort igrotermico

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da avere in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti, adeguate alle destinazioni d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore alla temperatura massima prevista dalla normativa vigente in materia. La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi.

Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.

Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

Art.107

Comfort acustico

Per indice di valutazione si intende il parametro atto a definire le prescrizioni sull'isolamento acustico, giusto quanto disposto dalle norme ISO/R 717-1968 ed ISO 140-1978/pari IV;V;VII.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi prodotti e percepiti nei loro locali e negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi e prescritti dalla normativa vigente in materia.

Le pareti perimetrali ed i solai esterni degli alloggi devono essere realizzati con isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione, a porte e finestre chiuse, non sia inferiore a 30 dB.

Le pareti perimetrali ed i solai interni degli alloggi devono essere realizzati con isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione, a porte e finestre chiuse, non sia inferiore ai seguenti valori:

- a) pareti e solai contigui con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale, 36dB
- b) pareti e solai contigui con altri alloggi, 42dB
- c) pareti e solai contigui con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive, 50 dB

Ove nei locali specificati al precedente punto c) siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 80 dB, il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali ed i solai isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB se è discontinuo.

In zone particolarmente inquinate od in situazioni particolari anche relative a singoli locali, il Sindaco può prescrivere isolamenti acustici aventi indice di valutazione maggiore di quelli normati e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale o dell'attività esercitata.

Sezione II

Requisiti spaziali

La sezione individua i principali elementi di caratterizzazione delle unità immobiliari che si ritiene possano essere importanti ai fini di una qualificazione spaziale.

Art.108

Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari

Le norme del presente articolo sono da intendersi integrative del vigente Regolamento Locale di Igiene (cfr. Titolo III, art.3.4.3 e seguenti, di seguito riportati) e pertanto limiti e parametri superiori ai minimi prescritti dal Regolamento Locale di Igiene prevalgono sullo stesso e viceversa.

Gli alloggi possono essere:

- a pianta libera, quando lo spazio abitabile non risulti separato in modo fisso, con esclusione del solo locale bagno, dell'antibagno e del ripostiglio, da computarsi comunque nel calcolo della superficie minima prescritta
- a pianta fissa, quando lo spazio abitabile risulti separato in modo fisso per ciascun vano.

In ogni alloggio si distinguono le seguenti tipologie di vani:

- a) vani di abitazione: soggiorno, studio, cucina, sala da pranzo, camera da letto;
- b) vani integrativi o accessori: sala da gioco, verande e tavernette, e vani assimilabili non compresi fra quelli di cui ai punti a) e c);
- c) vani di servizio: angolo di cottura, dispensa, bagno, atrio, disimpegno, corridoio, ripostiglio, spogliatoio, guardaroba, lavanderia, stireria, ecc.

Ogni alloggio a pianta fissa deve essere dotato almeno di:

- un vano soggiorno
- una camera da letto doppia
- un bagno disimpegno
- una cucina o un angolo cottura
- un ripostiglio, localizzato anche all'esterno dell'alloggio stesso, ove si tratti di edificio unifamiliare ovvero di alloggio di superficie netta superiore a mq.55.

Per superficie utile si intende la superficie di pavimento misurata al netto di murature, pilastri, tramezze e della proiezione di eventuali scale interne per la porzione fino ad un'altezza utile mt.1,80.

Gli alloggi a pianta libera devono avere una superficie utile minima, comprensiva dei locali bagno e antibagno, di mq.28 se per una persona e mq.38 se per due persone.

Negli alloggi a pianta fissa devono essere rispettate le seguenti dimensioni:

- i vani soggiorno e le camere doppie devono avere una superficie utile minima di mq.14,00, con il lato minore non inferiore a mt.3,00;
- i vani cucina, sala pranzo e camera da letto singola devono avere una superficie utile minima di mq.9,00, con il lato minore non inferiore a mt.2,50;

- il bagno deve avere una superficie utile minima di mq.4,00, con il lato minore non inferiore a mt.1,80, riducibile a mt.1,55 ove sia dimostrata una funzionale disposizione degli apparecchi igienico-sanitari;
- l'eventuale antibagno deve avere una larghezza minima di mt.1,20 ed una profondità minima di mt.1;
- qualora in un alloggio vi sia più di un bagno, quello principale deve essere della dimensione minima sopra prescritta ed accessibile da corridoio, o disimpegno, od antibagno, mentre gli altri possono essere anche di dimensione inferiore e, qualora abbiano accesso a camere da letto, guardaroba, lavanderia o stileria, possono essere privi di antibagno;
- i vani corridoio, disimpegno ed atrio devono avere una larghezza minima di mt.1,20, salvo che si tratti di alloggio in edificio unifamiliare ove nella zona notte al piano superiore, ferme restando le prescrizioni relative alla eliminazione delle barriere architettoniche, tali vani possono avere larghezza inferiore, fino ad un minimo di mt.1;
- il vano ripostiglio deve avere una superficie utile minima di mq.0,80 se interno all'alloggio, ed una superficie utile minima di mq.2,00 se esterno all'alloggio;
- qualora l'alloggio sia privo di vano cucina, deve essere previsto un apposito spazio destinato ad angolo cottura della superficie utile minima di mq.4,00, con lato minore non inferiore a mt.1,20, ampiamente comunicante col vano soggiorno o pranzo.

Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali quelle di terrazzi e logge in cui lo spazio fruibile interno si prolunga all'aperto.

Il numero massimo di utenti ammissibili in un alloggio a pianta fissa, sotto il profilo igienico-sanitario, è definito in relazione alla superficie utile che dovrà essere garantita con un minimo di mq.28 per la prima persona e mq.10 per ogni persona successiva.

In relazione al rispetto degli indici di superficie minima, nel certificato di abitabilità deve essere indicato per ogni alloggio il numero massimo di utenti ammissibili sotto il profilo igienico-sanitario.

Un alloggio occupato da un numero di utenti superiore a quanto sopra previsto, deve intendersi antigiene e, qualora sussistano condizioni di sovraffollamento ed igienico edilizie tali da determinare cause di insalubrità, deve essere considerato inabitabile con i conseguenti effetti ai sensi della normativa vigente.

Per altezza utile si intende la lunghezza della verticale tracciata dal pavimento al punto più basso dell'intradosso del solaio di copertura e, ai fini della verifica igienica di cui sopra, s'intende quella in grado di garantire il rispetto del rapporto di mc.2,70 per mq. di superficie utile.

Fermi restando gli indici minimi e massimi stabiliti dai successivi commi, ai fini del presente comma l'altezza media di ogni singolo vano od alloggio monostanza è definita quale media aritmetica ponderata tra le diverse altezze interne in rapporto alla superficie di ciascuna altezza. L'altezza utile media interna dei vani di abitazione ed integrativo accessori di cui al precedente comma lettere a) e b) non deve essere inferiore a mt.2,70, mentre per i vani di servizio di cui al comma precedente lettera c) non deve essere inferiore a mt.2,40, ad eccezione dei corridoi e dei ripostigli per i quali l'altezza non deve essere inferiore a mt.2.

In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve avere un'altezza utile inferiore a mt.2 se i locali sono destinati ad uso abitativo a mt.1,80 se i locali sono destinati ad uso accessorio.

Le superfici con altezza inferiore al minimo devono essere chiuse mediante opere murarie, o arredi fissi, e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, deposito, in relazione all'uso del locale abitabile.

All'interno delle unità immobiliari la realizzazione di soppalchi potrà essere consentita solo se questi non recano pregiudizio alla qualità degli ambienti in cui si inseriscono, sono ammessi soppalchi che non raggiungano i minimi prescritti dalla normativa vigente, relativamente ad altezza e superficie, solo nel caso in cui essi siano parte integrante di un sistema "a scaffali" per il deposito di beni.

Tutti i vani degli alloggi, eccettuati quelli di cui al comma precedente lettera c) devono essere dotati di un adeguata superficie finestrata verticale ed apribile, atta ad assicurare l'areazione e l'illuminazione naturale come prescritto dal Regolamento Locale di Igiene.

Qualora i vani siano posti all'ultimo piano dell'edificio, l'areazione e l'illuminazione naturale potranno essere realizzate anche con aperture in falda od abbaini.

L'illuminazione zenitale può concorrere per non più di 1/3 per il raggiungimento dei requisiti richiesti per l'aeroilluminazione naturale diretta dei locali.

Agli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, per interventi anche parziali di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione e ampliamento/sopraelevazione, dovranno essere applicate le stesse norme precedentemente citate, fermo restando che, ove sussistano verificate impossibilità fisiche, strutturali, e normative (dovute all'applicazione di questo o altro regolamento), potranno essere ammesse deroghe agli specifici contenuti della presente normativa in materia di requisiti minimi degli ambienti, purché le soluzioni funzionali comportino condizioni igienico sanitarie almeno equivalenti o migliorative.

Titolo III Regolamento di igiene

3.4.3. Tipologia dei locali.

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

a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, studio;

b) spazi accessori (locali integrativi): sala da gioco, mansarde, verande, tavernette, ecc. ;

c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc. ;

I requisiti di cui al presente capitolo, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per uffici, negozi, studi professionali e laboratori a conduzione dei soli titolari, intendendosi gli spazi

ove si svolge l'attività assimilabili agli spazi di abitazione.

3.4.4 Superfici minime.

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

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

La superficie minima di cui al precedente comma deve possedere le caratteristiche degli spazi di abitazione di cui al punto a) del precedente 3.4.3 ad eccezione del locale bagno la cui superficie va tuttavia conteggiata per il raggiungimento del minimo previsto e le cui caratteristiche saranno quelle descritte agli artt.3.4.70 e 3.4.71.

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

<i>Locale</i>	<i>Sup. minima</i>	<i>Lunghezza lato minore</i>
<i>Letto sing.</i>	<i>mq 9</i>	<i>m. 2</i>
<i>Letto matr.</i>	<i>mq 14</i>	<i>m. 3</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>mq 14</i>	<i>m. 2</i>
<i>Bagno (*)</i>	<i>mq 4</i>	<i>m. 1.80 (**)</i>
<i>Cucina</i>	<i>mq 9</i>	<i>m. 1.80</i>
<i>Studio</i>	<i>mq 9</i>	<i>m. 1.80</i>
<i>Corridoio</i>		<i>m. 1.00 (***)</i>

() Limitatamente al piano bagno.*

*(**) Derogabile fino a m. 1.50, in relazione alla disposizione degli apparecchi sanitari.*

*(***) Da portare a m. 1.20 in caso di corridoi lungo il quale si aprono porte ad angolo retto.*

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

3.4.6. Numero di utenti ammissibili

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

3.4.7. altezze minime.

L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art.3.4.2. non deve essere inferiore a m. 2.70.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 2.00.

Per gli spazi accessori e di servizio di cui alla lettera b) e c) dell'art.3.4.2., l'altezza media interna non deve essere inferiore a m. 2.40, ulteriormente riducibile a m. 2.00 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m. 1.80.

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

3.4.9 Soleggiamento ed aerazione.

Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento ed aerazione agli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso Nord.

E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato fra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30.

3.4.10. Aeroilluminazione naturale.

Tutti gli spazi degli alloggi di cui all'art.3.4.3 lettera a) e b) devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare illuminazione ed aerazione naturale.

Possono fruire di aeroilluminazione solo artificiale:

a) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione,

b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative nonché i pubblici esercizi,

c) i locali destinati a servizi igienici nel rispetto di quanto è previsto dall'art.3.4.22.

In tal caso gli spazi di cui alle lettere a) e b) dovranno rispettare i requisiti di condizionamento ambientale di cui agli artt.3.4.47 e 3.4.48.

3.4.11. Requisiti minimi di illuminazione naturale diretta.

La superficie finestrata, dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0.018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale ad una altezza di m. 0.90 dal pavimento. Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata non sia inferiore al 12.5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

3.4.12. Superficie illuminante utile.

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

3.4.13. Presenza di ostacoli all'aeroilluminazione.

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

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

3.4.16. Requisiti delle finestre.

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

Le superfici finestate che garantiscono il raggiungimento dei requisiti di cui all'art.3.4.10., devono essere dotate di idonei dispositivi di apertura.

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

3.4.17. Illuminazione artificiale.

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

3.4.18. Illuminazione notturna esterna.

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

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

3.4.21. Superficie apribile e ricambi minimi d'aria.

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

Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il riscontro d'aria e siano assicurate la superfici finestate apribili nella misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

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

La stanza da bagno se unica deve essere fornita di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq. 0.60 per il ricambio dell'aria, se doppia, una delle due può essere cieca.

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

3.4.23. Corridoio, disimpegno, ecc. :superficie minima apribile per il ricambio d'aria, ventilazione forzata.

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

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

(artt 3.4.3 e seguenti del Titolo III del Regolamento locale d'igiene)

Art.109

Cortili

I cortili devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore a mt.6,00.

Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.

I cortili non sistemati a giardino privato, debbono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

Art.110

Cavedi

La realizzazione dei cavedi è ammessa nel rispetto di quanto previsto dagli artt.3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4, del Regolamento locale d'Igiene, di seguito riportati.

3.5.1. Cavedi, cortili e giardini interni: criteri generali.

Eventuali interventi che interessino cavedi, cortili e giardini interni dovranno tenere conto in particolare della circolazione dell'aria e della privacy.

3.5.2. Cavedi.

Soltanto in caso di adattamento di vecchi edifici è ammessa, esclusivamente per la diretta aeroilluminazione di latrine, gabinetti da bagno, da disimpegno, la costruzione o creazione di cortiletti interni, detti pozzi luce o cavedi o chiostrine.

3.5.3. Cavedi e giardini interni: comunicazione con gli spazi liberi.

Devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari, a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi, di dimensioni non inferiori a mt.1,20 di larghezza e, se coperti, di mt.2,40 di altezza.

3.4.5. Cavedi: caratteristiche.

I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e terminare in basso su pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane, realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua.

E' vietato, in detto scarico, versare acque o materiale di rifiuto proveniente dalle abitazioni (artt. 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3 e 3.5.4 del Regolamento locale d'igiene).

Art.111

Patii

La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno dell'unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento. In ogni caso i patii non devono prevedere uno sviluppo in altezza superiore a tre piani.

Art.112

Locali sottotetto

Fermo restando quanto stabilito dalla *Legge Regionale 27 dicembre 2005 n.20 "Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il Governo del Territorio), in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti"* per quanto riguarda l'ammissibilità degli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, si definiscono nel presente articolo i requisiti affinché gli stessi possano essere assimilabili a spazi previsti per le unità immobiliari.

L'altezza media è da ponderare sull'intera unità abitativa dovendosi garantire, per gli spazi di abitazione (camere da letto, cucine, sale soggiorno e sale da pranzo) di cui alla lettera a) dell'art.3.4.3 del Regolamento locale d'Igiene, se delimitati da pareti fisse, il rispetto dell'altezza media ponderale pari a m.2,40 e quella minima pari a m.1,50. I locali di abitazione devono avere illuminazione naturale diretta, a mezzo di superficie finestrata verticale o inclinata, posta ad un'altezza dal pavimento compresa tra 1,00 e 2,00 metri, in misura non inferiore ad 1/8. L'illuminazione zenitale è consentita quale sistema integrativo, in misura comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo di illuminazione richiesto. In relazione ai requisiti di comfort con riferimento alla temperatura degli ambienti potrà essere suggerita l'adozione di sistemi di copertura ventilati consentendo variazioni dello spessore del pacchetto degli strati di copertura.

Art.113

Spazi di cantinato e sotterraneo

L'utilizzo degli spazi di sotterraneo per attività che comportano la permanenza delle persone potrà essere assentito solo in presenza dei requisiti minimi di ventilazione e illuminazione come previsto dal regolamento locale di Igiene e fatto salvo quanto previsto dall'art.8 del DPR 303/56.

Art.114

Box e autorimesse

La recente legislazione regionale (L.R. 12/2005, artt.66-67-68-69) conferma l'orientamento normativo già in precedenza esistente nell'ambito, rendendo possibile la realizzazione di parcheggi pertinenziali: vengono infatti confermate le disposizioni in materia di parcheggi dettate dall'articolo 9 della L. 22/89, nonché ne viene esteso l'ambito di applicazione (come già fece la ormai abrogata L.R. 22/99), in quanto:

- si prevede la realizzazione di parcheggi anche in edifici non residenziali
- si stabilisce che il rapporto pertinenziale tra nuovi parcheggi ed unità immobiliari principali può sussistere anche su aree di proprietà diverse, poste al di fuori del lotto di appartenenza, senza limiti di distanza, purché nell'ambito del territorio comunale o di comuni contermini
- si individuano i casi di necessità di deroga urbanistica, ossia nel solo caso di destinazioni urbanistiche specifiche del sottosuolo si definiscono le modalità per l'esecuzione di parcheggi e per l'utilizzo a tal fine anche di aree del patrimonio comunale.

L'art.69 della L.R. 12/2005 sancisce l'omologazione totale dei parcheggi ad opere di urbanizzazione primaria e ne delibera la gratuità del titolo abilitativo, come sotto riportato:

1. *I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il titolo abilitativo è gratuito.*
2. *Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.*
(art. 69, L.R. 11 marzo 2005, n. 12)

Le autorimesse private possono essere realizzate con vincolo di pertinenza, allegando alla presentazione dell'istanza edilizia l'impegno a registrare, non appena effettuato l'accatastamento contestualmente alla fine lavori, atto in cui si sancisca la pertinenzialità e l'inalienabilità dell'autorimessa nei confronti dell'abitazione.

In adempimento a quanto disposto dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico le autorimesse pertinenziali, sono escluse dal calcolo dei volumi a patto che non superino il parametro del 30% della Superficie Coperta relativa all'intervento edilizio a cui collegate.

Per la realizzazione di autorimesse interrate oltre mt.1,50 dal piano di campagna vedasi l'Art.81 del presente regolamento.

Fermo restando quanto previsto in materia di prevenzione incendi, per gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli è necessario che vengano rispettati i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari soprattutto in relazione alla disposizione delle aperture di ventilazione.

In quanto nuove costruzioni, le autorimesse, anche pertinenziali, vanno considerate a tutti gli effetti interventi soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

Sezione III

Requisiti funzionali

Principali elementi di caratterizzazione funzionale delle unità immobiliari in relazione alla fruibilità, accessibilità, arredabilità, e flessibilità degli spazi.

Art.115

Dotazione di servizi

Gli edifici devono fruire in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti impianti e servizi fondamentali:

- a) impianto per areazione attivata nei locali in cui è assente l'areazione naturale o necessita di integrazione e nei quali non vi sia obbligo della sola areazione naturale diretta;
- b) riscaldamento
- c) distribuzione dell'acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e, dove non esista, da un particolare impianto di sollevamento
- d) distribuzione dell'acqua calda
- e) distribuzione dell'energia elettrica
- f) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi
- g) trasporto verticale delle persone e delle cose, per edifici con unità immobiliari che prevedano la permanenza di persone oltre il terzo piano fuori terra
- h) protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico
- i) protezione dagli incendi, ove richiesto
- j) distribuzione del gas di rete, nelle zone raggiunte da tale servizio
- m) espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti norme in materia e in modo che risulti agevole la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

In particolare gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio ed i contatori generali e divisionali (salvo diverse disposizioni delle aziende di erogazione e gestione) devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Art.116

Spazi di cottura

Gli spazi di cottura possono essere collocati all'interno dell'unità immobiliare senza che necessariamente debbano venire confinati. In ogni caso devono essere assicurati idonei sistemi di estrazione delle esalazioni in modo da evitarne la propagazione.

3.4.24. Definizione di canne di ventilazione.

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

3.4.25 Installazione di apparecchi a combustione negli alloggi: ventilazione dei locali.

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera di almeno 6 cmq. per ogni 1000 Kcal/h con un minimo di 100 cmq.

(Titolo III Regolamento di Igiene)

CAPO IV DISPOSIZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Art.117

Normativa e ambito di applicazione

La Legge Regionale n° 39 del 21/12/2004, detta disposizioni per attuare, nel settore civile, l'uso razionale dell'energia e lo sviluppo delle fonti rinnovabili, al fine di ridurre nell'atmosfera l'emissione di gas inquinanti.

Le disposizioni della legge devono trovare recepimento nei nuovi Regolamenti Edilizi entro un anno dalla sua entrata in vigore, e devono essere applicate agli interventi edilizi classificati dall'art. 27 della L.R. 12/2005, riportato all'art. 1 del presente regolamento, come lettere b, c, d, e (dalla manutenzione straordinaria alle nuove costruzioni).

Art.118

Obiettivi

La legge regionale si pone principalmente gli obiettivi di migliorare le caratteristiche termofisiche degli involucri edilizi, migliorare l'efficienza degli impianti tecnologici, valorizzare l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile per il riscaldamento e per gli utilizzi di acqua calda ad uso domestico e sanitario.

Inoltre l'intento è quello di promuovere anche la realizzazione di diagnosi energetiche dei sistemi edificio-impianto nonché la termoregolazione degli ambienti riscaldati e la contabilizzazione individuale del calore.

Dal punto di vista degli Enti Locali, scopo ultimo è quello di incentivare finanziariamente la realizzazione di interventi di recupero energetico negli edifici, favorendo gli apporti energetici gratuiti nelle stagioni invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva.

Art.119

Incentivi per il risparmio energetico

Il Comune riconoscerà una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione (per gli interventi ove è dovuto) pari al 50% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio energetico da parte del soggetto attuatore.

Gli interventi dovranno prevedere uno o più delle seguenti scelte progettuali e costruttive:

- l'orientamento delle aperture verso sud (ove consentito dal planivolumetrico) entro un settore di 45°, con regolazione dell'illuminazione solare con sistemi regolabili o fissi, finestre verticali e uso del verde con alberi a foglie caduche d'inverno;
- l'installazione di impianti solari termici per acqua calda a usi sanitari, pari ad almeno il 50% del fabbisogno. I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici (sottotetto, ecc.);
- per il riscaldamento invernale la contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità abitativa e il collegamento a caldaia centralizzata negli edifici pluriappartamenti o nei complessi edilizi;
- il dotarsi di sistemi di regolazione locale con valvole termostatiche e termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione. Dovranno gli stessi essere sensibili a variazioni di temperatura +/- 1° C e tempi di risposta $T_r < 1$ minuto;
- l'impiego di centraline a sistemi domotici al fine del risparmio energetico e della sicurezza;
- l'impiego di caldaie a condensazione, nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale;
- l'utilizzo di doppi vetri con cavità contenente gas a bassa conduttività;
- ulteriori interventi per il risparmio energetico che siano adeguatamente documentati.

Nel caso vengano installati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica verrà riconosciuta una riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione fino al 50% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato fino ad esaurimento totale del contributo medesimo; per eventuale superamento dell'ammontare di quest'ultimo nulla sarà riconosciuto. *In ogni caso negli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione è necessario predisporre gli edifici all'installazione di tali pannelli, mediante tubazione vuota dal vano contatore (con doppio ingombro) al tetto.*

Si ricorda inoltre che il D.M. n.181 del 05/08/2005 prevede incentivi economici per la messa in rete dell'energia prodotta con i sistemi fotovoltaici.

La medesima riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione è prevista anche per l'installazione di impianti di microgenerazione a gas

Per gli interventi edilizi soggetti a Piani di Recupero, in fase di Convenzione verranno formalizzati gli incentivi di cui sopra.

Art.120

Risparmio delle risorse naturali

Il Comune riconoscerà una ulteriore riduzione del contributo dovuto per il costo di costruzione (per gli interventi ove è dovuto), pari al 50% dell'investimento che verrà effettivamente impegnato per i sistemi di risparmio delle risorse naturali da parte del soggetto attuatore.

Gli interventi dovranno prevedere una o più delle seguenti scelte progettuali o costruttive:

- l'installazione di contatori per il consumo d'acqua per ogni singola unità abitativa negli edifici pluriappartamenti;
- l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico (w.c.) ed esclusione di passi rapidi e ricorso ad erogatori riduttori di portata, l'installazione di dispositivi regolatori di flusso per rubinetti;
- l'alimentazione delle cassette di scarico dei water con acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate. L'eventuale surplus di richiesta di acqua dovrà essere prelevata dalla rete con dispositivi che impediscano la contaminazione;
- l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, pulizia di cortili e passaggi, lavaggio auto, ecc. I canali di gronda devono essere atti a convogliare la totalità delle acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta. A tale proposito singoli lotti con una superficie a verde e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna non inferiore a mc. 1 per ogni 30 mq., con sistema di filtratura per l'acqua di entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura e sistema di pompaggio;
- l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi per l'illuminazione degli spazi comuni (interruttori a tempo, sensori di illuminazione naturale);
- per aree esterne utilizzare dispositivi ad alta efficienza (lampade a risparmio energetico) e apparecchi illuminanti che non consentano dispersione di flussi luminosi verso l'alto;
- ulteriori interventi per il risparmio delle risorse naturali che siano adeguatamente documentati.

Per gli interventi edilizi soggetti a Piani di Recupero, in fase di Convenzione verranno formalizzati gli incentivi di cui sopra.

Art.121

Miglioramento termico degli edifici

La Legge 39/2004 prevede anche attenzione nell'ambito del regolamento comunale all'aspetto del contenimento energetico per così dire "passivo" degli edifici; pertanto nelle nuove

realizzazioni e nelle ristrutturazioni occorrerà che gli interventi siano concepiti in modo che l'involucro stesso e non solo il rendimento degli impianti contribuisca a tale scopo, favorendo gli apporti energetici gratuiti nella stagione invernale e limitando il surriscaldamento nella stagione estiva.

I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva sono considerati volumi tecnici e non sono computabili ai fini volumetrici.

Le serre bioclimatiche e le finestre solari, se previste sul fronte dell'edificio esposto a sud/sud-est e sud/sud-ovest, sono in grado di garantire nelle stagioni fredde rilevanti apporti calorici gratuiti alle zone di soggiorno degli alloggi, mentre sul fronte opposto sono un valido contributo al contenimento delle dispersioni termiche della zona nord; le medesime sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (in ogni categoria di intervento), a condizione che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile. Restano comunque soggette al necessario esame paesaggistico nell'ambito dell'istanza edilizia (cfr. Capo V presente Regolamento).

Anche l'orientamento dei nuovi edifici, in particolare nei nuovi interventi in zone di espansione, dovrà il più possibile rispettare i criteri di esposizione degli ambienti notturni e diurni inerenti al controllo del soleggiamento e finalizzati alla realizzazione di un involucro il più possibile coerente con le finalità sopra descritte.

Art.122

Dimostrazione degli investimenti effettuati e dell'attuazione degli interventi

A dimostrazione degli interventi che verranno effettivamente impegnati il soggetto attuatore dovrà presentare un "Piano degli investimenti per il risparmio energetico e delle risorse naturali", con il quale dovrà essere dimostrato l'impegno economico previsto per attuare i sistemi di risparmio energetico e delle risorse naturali, rispetto ai costi che sarebbero previsti senza detti accorgimenti.

A garanzia dell'esatta esecuzione delle opere e degli impegni assunti dovrà essere depositata una fideiussione bancaria o assicurativa pari all'importo degli incentivi previsti.

Il progettista incaricato dovrà illustrare con appositi elaborati, tabelle dimostrative e particolari costruttivi, la rispondenza del progetto alle soluzioni di risparmio energetico per le quali si intende avvalersi dagli incentivi. Il direttore dei lavori dovrà invece asseverare la rispondenza delle opere eseguite rispetto alle soluzioni progettuali per cui sono stati chiesti gli incentivi. In tal caso il Comune procederà allo svincolo della fideiussione, anche parzialmente qualora si riscontrassero mancate attuazioni e difformità rispetto al Piano degli investimenti e alla documentazione prodotta.

Art.123

Monitoraggio dei consumi per il risparmio delle risorse naturali

Al fine di poter monitorare l'effettivo consumo delle risorse energetiche e naturali, dovranno essere messi a disposizione i dati relativi ai consumi complessivi e per ogni singola unità abitativa.

Titolo IV

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.124

Durata del Regolamento Edilizio

La legge non stabilisce termini di durata del regolamento edilizio. Tuttavia il presente regolamento andrà adeguato all'evoluzione legislativa, ogni qualvolta se ne presenti la necessità coerentemente con le tempistiche degli strumenti urbanistici.

Art.125

Rapporto tra il Regolamento Edilizio e la pianificazione comunale

Il regolamento edilizio, come sancito dall'art.28 comma 2 della L.R. 12/2005, non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dalla pianificazione comunale.

Titolo V

RASSEGNA DEI PRINCIPALI ATTI NORMATIVI STATALI E REGIONALI

A. MATERIA URBANISTICO – EDILIZIA

- A.1. - Atti normativi statali
- A.2. - Atti normativi regionali

B. AGIBILITA' E PREVENZIONE INCENDI

C. VINCOLI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI

- C.1. - Atti normativi statali
- C.2. - Atti normativi regionali

D. NORMATIVA ANTI - SISMICA

E. VINCOLO IDROGEOLOGICO

- E.1. - Atti normativi statali
- E.2. - Atti normativi regionali

F. VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

G. TRASPORTI

H. IGIENE E SANITA'

I. CODICE CIVILE

L. COMPETENZE DI ARCHITETTI, GEOMETRI E INGEGNERI

A. MATERIA URBANISTICO – EDILIZIA

A.1. - Atti normativi statali

- 1) L. 17 agosto 1942, n.1150 come modificata dalla L. 6 agosto 1967, n.765; ad esclusione degli artt.26, 27,31, 33, 41-ter. 41-quater, 41-quinquies ad esclusione dei commi 6, 8 e 9, abrogati dal D.P.R 380/2001.
- 2) L. 18 dicembre 1973, n.880 sulla "Localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica";
- 3) L. 27 maggio 1975, n.166 recante "Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia":
 - gli artt.18 e 19 (che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti igienico-edilizi) prevedono la disciplina dei servizi igienici installati in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno e la disciplina delle scale anche senza finestre sull'esterno;
- 4) L. 28 gennaio 1977, n.10 recante "Norme per l'edificabilità dei suoli"; ad esclusione degli articoli 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, abrogati dal D.P.R 380/2001.

- 5) D.M. 10 maggio 1977, n.801 recante “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici”;
- 6) Art.81, D.P.R.26 luglio 1977, n.616 “Attuazione delle delega di cui all’art.1 della l. 22 luglio 1975, n.382” come modificato dal D.P.R.18 aprile 1994, n.383;
- 7) L.3 gennaio 1978, n.1 recante “Accelerazione delle procedure per l’esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali” ad esclusione dell’art.1, commi 4 e 5, come sostituiti dall’art.4, legge 18 novembre 1998, n.415, in quanto abrogato dal D.P.R 380/2001;
- 8) L. 27 luglio 1978, n.392 recante “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;
- 9) L.5 agosto 1978, n.457 “Norme per l’edilizia residenziale”; ad esclusione dell’art.48 abrogato dal D.P.R 380/2001.
- 10) L. 25 marzo 1982, n.94 recante “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 23 gennaio 1982, n.9 concernente norme per l’edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti”, ad esclusione degli artt.7 e 8 abrogati dal D.P.R 380/2001.
- 11) L. 17 maggio 1983, n.217 recante “Legge quadro per il turismo e gli interventi per il potenziamento e la qualificazione dell’offerta turistica”:
 - l’art.8 delega la Regione a dettare la disciplina del “vincolo di destinazione” delle strutture ricettive;
- 12) D.M. 6 luglio 1983 recante “Norme sul comportamento al fuoco dei materiali da rimpiegarsi nella costruzione di teatri cinematografici ed altri locali di pubblico spettacolo in genere”;
- 13) L. 28 febbraio 1985, n.47 “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive” con le modifiche e integrazioni di cui alle seguenti leggi:
 - L. 21 giugno 1985, n.298 (di conversione del d.l. 23 aprile 1985, n.146);
 - L. 24 dicembre 1985, n.780 (di conversione del d.l. 20 novembre 1985, n.656);
 - L. 13 marzo 1988, n.68 (di conversione del d.l. 12 gennaio 1988, n.2);
 - L. 4 dicembre 1993, n.493 (di conversione del d.l. 5 ottobre 1993, n.398);
 - L. 23 dicembre 1994, n.724;
- 14) L. 23 dicembre 1996, n.662 (ad esclusione dell’art.2 commi 50 e 56, in quanto abrogati dal D.P.R 380/2001)
Ad esclusione degli artt.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25 comma 4, 26, 27, 45, 46, 47, 48, 52 comma 1 e loro modificazioni nei successivi atti amministrativi, abrogati dal D.P.R 380/2001.
- 15) L. 24 marzo 1989, n.122 recante “Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n.393”;
- 16) D.P.R. 30 maggio 1989, n. 223 recante «Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente»:
 - Capo VII (dall’art. 38 in poi) relativo agli «adempimenti topografici ed ecografici (art. 42 sulla numerazione civica e art. 43 sugli obblighi dei proprietari di fabbricati);
- 17) D.M. 25 agosto 1989 recante «Norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio di impianti sportivi»;
- 18) L. 28 febbraio 1990, n. 38 «Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 28 dicembre 1989, n. 415, recante norme urgenti in materia di finanza locale e di rapporti finanziari tra lo Stato e le Regioni, nonché disposizioni varie»:
 - art. 26 bis parifica gli impianti cimiteriali alle opere di urbanizzazione primaria;
- 19) D.m. 20 maggio 1990 sulla determinazione del costo di costruzione;
- 20) L. 6 agosto 1990, n. 223 «Disciplina sul sistema radiotelevisivo pubblico e privato», in particolare l’art. 4 sulle Norme urbanistiche;
- 21) L. 7 agosto 1990, n. 241 «Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi» e successive modifiche ed integrazioni (1. 24 dicembre 1993, n. 537; 1. 11 luglio 1995, n. 273 di conversione del d.l. 12 maggio 1995, n. 163; l. 5 maggio 1997, n. 127; nonché le *Sostanziali modifiche ed*

- integrazioni concernenti norme generali sull'azione amministrativa introdotte dalla L.15 dell'11 febbraio 2005);*
- 22) L. 17 febbraio 1992, n. 179 recante « Norme per l'edilizia residenziale pubblica», ad esclusione dell'art.23 comma 6, in quanto abrogato dal D.P.R 380/2001,
- art. 16 sui Programmi integrati di intervento (si veda anche: Corte Costituzionale 7 ottobre 1992, n. 393)
- 23) L. 4 dicembre 1993 di conversione del d.l. 5 ottobre 1993, n. 398 recante «Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia», ad esclusione dell'art. 4 in quanto abrogato dal D.P.R 380/2001, nel testo sostituito dall'art.2, comma 60 della L. 23 dicembre 1996, n.662, come modificato dal Decreto Legge 25 marzo 1997, n.67, articolo 11, convertito, con modificazioni, dalla L.23 maggio 1997, n.135.
- 24) L.24 dicembre 1993, n. 537 recante «Interventi correttivi di finanza pubblica»:
- art. 7 sugli «aggiornamenti ed adeguamenti degli oneri concessori.
- 25) D.M. 1° dicembre 1994 recante « Realizzazione dei programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11, comma 5 del d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, nella L. 4 dicembre 1993, n. 493»;
- 26) D.lgs. 14 agosto 1996, n. 494 di attuazione della Direttiva comunitaria 92/57/CEE: sono stabilite norme in materia di competenza, attività e responsabilità della direzione dei lavori nonché nell'allestimento dei cantieri per la realizzazione di opere edili o di Genio civile;
- 27) L. 15 maggio 1997, n. 127 «Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo», con le modifiche introdotte dalla L. 191/98:
- art. 17, comma 62, in tema di demolizione d'ufficio di manufatti abusivi su spazi pubblici;
 - art. 17, comma 90, in tema di autorimesse, a modifica dell'art. 9 della L. n. 122/89;
- 28) D.lgs. 24 febbraio 1998, n. 39 recante « Attuazione Direttiva 90/313/CEE concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente»;
- 29) D.lgs. 21 marzo 1998, n. 80 «Nuove disposizioni in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nelle amministrazioni pubbliche, di giurisdizione nelle controversie di lavoro e di giurisdizione amministrativa, emanate in attuazione dell'art. 11, comma IV della L. 59/97:
- art. 34 riguardante la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo in materia urbanistica ed edilizia, ivi comprese le questioni di risarcimento del danno ingiusto;
- 30) D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 recante «Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della L. 59/97 con particolare riguardo agli articoli sul c.d. «sportello unico»;
- 31) D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 recante «Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 59/97;
- 32) Articolo 2, comma 12, L. n. 191 del 16 giugno 1998 (c.d. Bassanini-ter) che attribuisce al Responsabile dell'Ufficio tecnico e non più al Sindaco la sottoscrizione dei provvedimenti sanzionatori in materia edilizia e paesistico-ambientale.
- 33) L. 15 dell'11 febbraio 2005, che ha introdotto "sostanziali modifiche ed integrazioni alla Legge n. 241/90, concernenti norme generali sull'azione amministrativa"
- 34) D.P.R. 6-6-2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ad esclusione degli articoli 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 1

A.2. - Atti normativi regionali

1. L.R. 20 aprile 1995, n. 26 «Nuove modalità di calcolo della volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica e di inerzia termica»;
2. L.R. 21 dicembre 2004, n. 39 "Norme per il risparmio energetico negli edifici e per le riduzioni delle emissioni inquinanti e climalteranti".

3. L.R. 11 marzo 2005, n.12 “ Legge per il governo del territorio”

B. AGIBILITA' E PREVENZIONE INCENDI

- 1) R.D. 25 luglio 1904, n. 523 recante «T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse costruzioni».
 - art. 96, lett. f) proibisce qualsiasi costruzione, scavo o smuovimento di terra ad una distanza «minore di quella stabilita dalla disciplina vigente nelle diverse località ed in mancanza di tale disciplina... di metri 10 per le fabbriche e gli scavi»;
- 2) R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie);
- 3) D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 contenente «Regolamento di attuazione dell'art. 27 della L.30 marzo 1971, n. 118 a favore di mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche a trasporti pubblici» (abrogato dall'art. 32 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503):
 - a) **Titolo III** «Struttura edilizia generale»:
 - art. 7: accessi
 - art. 9: scale
 - art. 10: rampe
 - art. 11: porte
 - art. 12: porte
 - art. 14: locali igienici
 - art. 15: ascensore
 - art. 16: apparecchi elettrici e di segnalazione
 - b) **Titolo IV** «Edilizia abitativa e luoghi di lavoro»:
 - art. 17: case di abitazione
 - art. 18: edifici scolastici
 - art. 23: aerostazioni
 - art. 24: servizi per i viaggiatori in transito nelle stazioni ferroviarie, aeroportuali e di metropolitane
 - art. 26: sale e luoghi di riunioni e spettacoli.
- 4) D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577 recante «Approvazione del regolamento concernente l'espletamento dei servizi di prevenzione e di vigilanza antincendio integrato dal successivo D.P.R. n.37 del 12 gennaio 1998 inerente il Regolamento relativo ai procedimenti per la prevenzione incendi (pubblicato sulla G.U. del 10 marzo 1998, n. 57, entrato in vigore l'11 maggio 1998);
- 5) L. 9 gennaio 1989, n. 13 recante «Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati»;
- 6) D.M. 14 giugno 1989, n. 236, contenente «Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e della eliminazione delle barriere architettoniche»;
- 7) L. 5 marzo 1990, n. 46 recante «Norme per la sicurezza degli impianti» relativi ad edifici adibiti ad uso civile:
 - l'art. 11 subordina il rilascio della c.d. licenza d'uso alla produzione della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo degli impianti installati;
 - l'art. 13 dispone l'obbligo per l'impresa installatrice di nuovi impianti in edifici muniti di certificato di agibilità, di depositare progetto, dichiarazione di conformità o certificato di collaudo, entro 30 gg. dalla conclusione dei lavori;
 - l'art. 17 fa obbligo ai Comuni e alle Regioni di adeguare i regolamenti alle norme di legge;
- 8) L. 5 febbraio 1992, n. 104 recante «Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate»;
 - art. 17 riguardante «eliminazione o superamento delle barriere architettoniche».

- 9) D.P.R. 22 aprile 1994, n. 420 «Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'agibilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto»; occorre fare attenzione che, ai sensi dell'art. 5, sono stati abrogati il 1° comma dell'art. 221 del T.U.L.S. ed il comma 10 dell'art. 4 della L. 493/93, ma, limitatamente, alla disciplina per il rilascio del certificato di agibilità; per effetto della L. 662/96 (art. 2, comma 60) l'intero articolo 4 è stato abrogato e quindi non trova più applicazione neppure in tema di licenza di agibilità;
- 10) D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 riguardante «Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici»;
- 11) D.P.R. 13 maggio 1998 recante «Sicurezza degli impianti alimentati a gas combustibile per uso domestico».

C. VINCOLI IN MATERIA DI BENI AMBIENTALI E MONUMENTALI

C.1. - Atti normativi statali

- 1) L. 1° giugno 1939, n. 1089 che detta disposizioni a tutela del patrimonio ambientale, artistico e architettonico (si veda, anche, la Circolare 11 luglio 1963 relativa alla tutela archeologica):
 - l'art. 11 prevede la necessità di preventiva autorizzazione per eseguire interventi sui beni di interesse storico o artistico, di cui agli artt. 1 e 2; l'autorizzazione è rilasciata dalla competente Soprintendenza ai beni ambientali e culturali;
 - l'art. 21 prevede la facoltà degli Enti predisposti alla tutela del vincolo di dare prescrizioni «dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro e ciò indipendentemente dall'applicazione del regolamento edilizio o del PRUG.
- 2) L. 29 giugno 1939, n. 1497, nonché L. 8 agosto 1985 n. 431, che dettano norme a tutela del paesaggio e dell'ambiente:
 - l'art. 7 prevede l'obbligo della previa autorizzazione per ogni intervento diretto a modificare «l'esteriore aspetto» dei beni, oggetto di tutela, sia specifica che oggettiva, in base alla L. 431/85;
 - l'art. 15 prevede che le opere eseguite senza permesso siano demolite a spese dell'interessato, o siano oggetto di una sanzione pecuniaria «equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione»;
- 3) R.D. 3 giugno 1940, n. 1357 contenente il «Regolamento per l'applicazione della L. 29 giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali»:
 - art. 15 sulle modalità di presentazione dei progetti per ottenere l'autorizzazione ambientale;
 - art. 16, 1° comma, sui poteri che spettano al Sindaco di chiedere modifiche ed integrazioni al progetto, detta prescrizioni «sulla vegetazione da introdurre come elementi sussidiari dell'architettura»;
 - l'art. 16, II° comma, per cui il permesso vale per un periodo di cinque anni;
- 4) L. 8 agosto 1985, n. 431 che detta norme in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente (in particolare art. 1, commi 4 e 8 - eccezioni al regime autorizzatorio).
- 5) D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 "Codice Urbani".

C.2. - Atti normativi regionali

- 1) L.R. 11 marzo 2005, n.12 "legge per il governo del territorio"

D. NORMATIVA ANTI-SISMICA

- 1) Normativa anti-sismica di cui alla L. 25 novembre 1962 n. 1684 e decreto ministeriale 3 marzo 1975:
 - art. 4 sulle «Norme tecniche di buona costruzione», valide per tutto il territorio nazionale, anche non dichiarato sismico;

- art. 8, comma 8, L. n. 1684/62, impone ai Comuni di prescrivere nei regolamenti edilizi che le strade e gli intervalli di isolamento non devono avere misure inferiori a quella minima consentita dalle predette norme;
- 2) L. 2 febbraio 1974, n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 3) D.M. 3 marzo 1975, stabilisce la distanza minima tra un edificio e il ciglio opposto della strada per gli edifici con più di due piani;
- 4) D.M. 5 marzo 1984 «Dichiarazione di sismicità di alcune zone della Regione Lombardia», in provincia di Brescia, Pavia, Bergamo e Cremona, tutte con grado di sismicità S9;
- 5) D.M. 16 gennaio 1996 «Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche».
- 6) Presidenza del Consiglio dei Ministri, Ordinanza n.3274 del 20 marzo 2003: “ Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zone sismiche.

E. VINCOLO IDROGEOLOGICO

E.1. - Atti normativi statali

- 1) R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 recante « Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani»:
 - l'art. 7 prescrive la necessità di uno specifico «atto di autorizzazione», ogni intervento sui terreni vincolati e, quindi, anche per gli interventi edilizi;
 - l'art. 17 dà facoltà ai comuni di introdurre limitazioni all'utilizzazione di «boschi, che per la loro speciale ubicazione, difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di sassi, dal sorrenamento e dalla furia dei venti», nonché quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali;
- 2) Regolamento di applicazione di cui al r.d.l. 30 dicembre 1923, n. 3267 (in particolare si veda l'art. 21);
- 3) D.M. 11 marzo 1988 recante «Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione»;
- 4) L. 18 maggio 1989, n. 183 recante «Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo»:
 - art. 17, comma 6-tris, riguardante le misure di salvaguardia, immediatamente vincolanti, emanate dall'Autorità di bacino, in attesa dell'approvazione del Piano di bacino;
- 5) L. 6 dicembre 1991, n. 394 recante «Legge quadro sulle aree protette»;
- 6) L. 31 gennaio 1994, n. 97 recante «Nuove disposizioni per le zone montane».
- 7) Testo Coordinato del decreto Legge 12 ottobre 2000, n.279: “Interventi urgenti per le aree a rischio idrogeologico molto elevato e in materia di protezione civile, nonché a favore di zone colpite da calamità naturali”.

E.2. - Atti normativi regionali

- 1) L.R. 27 gennaio 1977, n. 9 «Tutela della vegetazione nei parchi istituiti con legge regionale»;
- 2) L.R. 22 dicembre 1989, n. 80 recante «Integrazioni e modifiche della L.R. 5 aprile 1976, n. 8 «Legge forestale regionale» e dell'art. 4 della L.R. 27 gennaio 1977, n. 9 "Tutela della vegetazione nei parchi istituiti con Legge regionale"»;
- 6) L.R. 11 marzo 2005, n.12 “legge per il governo del territorio”

F. VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

- 1) L. 8 luglio 1986, n. 349, in materia di impatto ambientale (in particolare art. 6);
- 2) D.p.c.m. 10 agosto 1988, n. 377 recante «Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale»;
- 3) D.p.c.m. 27 dicembre 1988 recante «Norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'art. 6 della L. 349/86»;

- 4) L. 4 agosto 1990, n. 240 recante «Interventi dello Stato per la realizzazione di interporti finalizzati al trasporto merci e in favore dell'intermodalità»;
- 5) D.P.R. 27 aprile 1992 recante «Regolamentazione delle pronunce di compatibilità ambientale e norme tecniche per la redazione degli studi di impatto ambientale e la formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'art. 6 della L. 8 luglio 1986, n. 349 per gli elettrodotti aerei esterni»;
- 6) Circolare 1° dicembre 1992, n. 8840/V1A/A.O.13.1 «Assoggettabilità alla procedura di impatto ambientale dei progetti riguardanti le vie di rapida comunicazione, art. 6, comma 2, della L. 8 luglio 1986, n. 349, e successivi decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri attuativi»;
- 7) D.P.R. 12 aprile 1996 recante «Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della L. 22 febbraio 1994, n. 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale»;
- 8) D.P.R. 11 febbraio 1998 «Disposizioni integrative al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 10 agosto 1988, n. 377, in materia di disciplina delle pronunce di compatibilità ambientale, di cui alla L. 8 luglio 1986, n. 349, art. 6».

G. TRASPORTI

- 1) D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 recante «Nuove norme in materia di pulizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto»:
 - Titolo III riguardante «Disciplina delle proprietà laterali ... »;
 - l'art. 40 dispone l'obbligo di recintare il fondo, in prossimità di sede ferroviaria, nei casi di nuovi insediamenti abitativi o industriali, adiacenti alle ferrovie;
 - l'art. 49 vieta, lungo i tracciati delle ferrovie, di «costruire, ricostruire o ampliare, edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia»;
 - l'art. 50 dispone, lungo i tracciati delle tranvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri, lo stesso divieto per una distanza minore di sei metri dalla più vicina rotaia, e comunque meno di due metri dal ciglio degli stessi o dal piede del rilevato;
 - l'art. 53 stabilisce che gli scavi e i canali non devono arrecare pregiudizio alla ferrovia, e devono, comunque, distare almeno tre metri dalla sede ferroviaria;
 - l'art. 56 pone lo stesso principio per i depositi a cielo aperto (la distanza minima è di sei metri dalla più vicina rotaia);
 - l'art. 54 dispone, per le «fornaci, fucine e fonderie» la distanza di 50 metri dalla più vicina rotaia;
- 2) L. 15 dicembre 1990, n. 385 recante «Disposizioni in materia di trasporti»;
- 3) L. 30 aprile 1992, n. 285 recante «Nuovo codice della strada» con le successive integrazioni e modificazioni;
- 4) D.P.R. 16 dicembre 1992, n. n. 495 «Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada» con le modifiche di cui al D.P.R. 26 aprile 1993, n. 147 e D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610;
- 5) D.lgs. 10 settembre 1993 n. 360 recante « Disposizioni correttive e integrative del codice della strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285»;
- 6) L. 18 giugno 1998, n. 194 recante «Interventi nel settore dei trasporti».

H. IGIENE E SANITA'

- 1) R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie):
 - art. 216 in tema di localizzazione e attivazione di fabbriche insalubri;
 - art. 218, Il comma, in tema di condizioni per l'uso delle costruzioni;
 - art. 221 che stabilisce l'obbligo dell'autorizzazione all'uso delle costruzioni e la rilevanza penale dell'uso di costruzioni prive di autorizzazione;
 - art. 223 (come modificato dall'art. 27 del D.P.R. 10 giugno 1955, n. 856), che stabilisce l'obbligo del parere dell'ASL per i progetti riguardanti la costruzione di «acquedotti, fognature, ospedali, sanitari, cimiteri, mattatoi e opere igieniche di ogni genere»;
- 2) D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303 «Norme generali per l'igiene del lavoro»:

- l'art. 6 prevede limiti minimi per l'altezza (3 m.) cubatura (10 mc. per lavoratore) e superficie (2 mq. per lavoratore) dei locali chiusi nelle aziende industriali con più di 5 occupati;
 - l'art. 7 detta norme per le coperture pavimenti, pareti ed aperture dei locali chiusi delle aziende sopraindicate;
 - l'art. 8 prescrive le condizioni per adibire ad attività lavorativa i locali sotterranei;
- 3) L. 13 luglio 1966, n. 615 «Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico»:
- l'art. 20 detta norme, in materia, per gli stabilimenti industriali che «devono, in conformità al regolamento di esecuzione della presente legge, possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere... l'emissione di fumi o gas o polveri o esalazioni che, oltre a costituire comunque pericolo per la salute pubblica, possano contribuire all'inquinamento atmosferico»;
- 4) D.M. 5 luglio 1975 contenente istruzioni ministeriali per la compilazione dei regolamenti di igiene relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione;
- 5) L. 30 aprile 1976, n. 373 recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici»;
- art. 14 in base al quale la conformità alle norme dell'isolamento termico è condizione per il rilascio della concessione edilizia obbligatoria per i nuovi edifici, a giudizio del Sindaco (ora del soggetto competente) per gli interventi di ristrutturazione;
 - art. 17 in tema di documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire e di verifica da parte dell'Amministrazione comunale;
- 6) L. 29 maggio 1982, n. 308 recante «Norme per il contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo di fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibile diverso dagli idrocarburi»;
- art. 5 in base al quale i nuovi impianti relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia sono soggetti a concessione edilizia gratuita;
- 7) D.M. 23 novembre 1982 recante «Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione e alla climatizzazione di edifici industriali ed artigianali»;
- 8) D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 «Regolamento di polizia mortuaria»;
- 9) D.p.c.m. 1° marzo 1991 recante «Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitati e nell'ambito esterno»;
- 10) L. 26 ottobre 1995, n. 447 recante «Legge-quadro sull'inquinamento acustico»:
- art. 6 in cui sono elencate le materie ed i provvedimenti di competenza dei Comuni;
 - art. 7 disciplina i piani di risanamento acustico da parte dei Comuni;
 - art. 8 contiene norme in tema di impatto acustico, nonché di documentazione, in materia di impatto acustico, da prodursi in sede di procedimento per il rilascio di permesso di costruire o di autorizzazione all'uso (commi 4,5 e 6)
 - art. 9 in tema di ordinanze contingibili ed urgenti;
 - art. 14 in tema di controllo.

I. CODICE CIVILE (Titolo III, sezione VI)

- art. 841 C.C. in tema di recinzioni,
- art. 844 C.C. in tema di immissioni;
- art. 873 C.C. in tema di distanze dalle costruzioni tra loro e dal confine;
- art. 878 C.C. in tema di muro di cinta;
- art. 879 C.C. in tema di altezza dei muri di cinta;
- art. 889 C.C. in tema di distanze minime dal confine;
- art. 890 C.C. in tema di distanze minime dal confine per «fabbricati e depositi nocivi e pericolosi»;
- art. 891 C.C. in tema di distanze minime dal confine per canali e fosse;
- art. 892 C.C. in tema di distanze minime dal confine per gli alberi e le siepi;
- art. 903 C.C. e art. 907 C.C. in tema di distanze per l'apertura di vedute dirette sul fondo del vicino e di distanze delle costruzioni dalle vedute;
- art. 904 C.C. in tema di distanze per l'apertura di vedute lontane e oblique;

- art. 908 C.C. in tema di scarico delle acque piovane.

L. COMPETENZE DI ARCHITETTI, GEOMETRI E INGEGNERI

GEOMETRI:

- R.d. 11 febbraio 1929, n. 274 recante «Regolamento per la professione di geometra», in particolare art. 16;
- L. 2 marzo 1949, n. 144 recante Approvazione della tariffa degli onorari per le prestazioni professionali dei geometri
- L. 5 novembre 1971, n. 1086 recante allarme per la disciplina delle opere di conglomerato cominciato armato, normale e procaccieremmo ed a struttura metallica in particolare artt.2-7;
- L. 2 febbraio 1974, n. 64 recante «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche», in particolare artt.17-18;
- D.M. 6 dicembre 1993, n. 596 recante «Regolamento recante la tariffa per le prestazioni professionali dei geometri in particolare artt.6-8.

INGEGNERI E ARCHITETTI:

- R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537 recante Approvazione del regolamento per le professioni di ingegnere e di architetto», in particolare artt.51-56;
- R.D. 16 novembre 1939, n. 2229 recante allarme per la esecuzione delle opere in conglomerato cominciato semplice o armato», in particolare artt.1-3;
- L. 2 marzo 1949, n. 143 recante Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti», in particolare art. 14;
- L. 5 novembre 1971, n. 1086 recante Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale ed a struttura metallica in particolare artt.2-7;
- L. 2 febbraio 1974, n. 64 «Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche», in particolare artt.17-18.

PRINCIPALE GIURISPRUDENZA:

Corte di Cassazione	sezione I	n. 736/88
Consiglio di Stato	sezione IV	n. 1208/78
T.A.R. Lombardia	sezione Milano	n. 1269/96

**REGOLAMENTO EDILIZIO
COMUNALE**

Ai sensi dell'Art.28, Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12.