

COMUNE DI GERENZAGO

Provincia di Pavia
Via XXV aprile, 17 - CAP. 27010



REGOLAMENTO EDILIZIO 2013

Adozione Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26 Aprile 2013
Approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 20 Luglio 2013

I Progettisti

Dott. Ing. Luciano Borlone

Il Sindaco

Prof. Alessandro Perversi

Il Segretario

Dott.^{ssa} Maranta Colacicco

Dott. Ing. Matteo Borlone

TITOLO 1 – NORME PRELIMINARI

CAPITOLO 1 – REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1 – DEFINIZIONE DI REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 3 – MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E NORMA TRANSITORIA	1
ART. 4 – RIFERIMENTI A LEGGI E REGOLAMENTI	2

TITOLO 2 – LE MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE, NONCHÉ I TERMINI E LE MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE E IL RILASCIO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

CAPITOLO 1 – CARATTERISTICHE GENERALI DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

ART. 5 – SOGGETTI CHE POSSONO RICHIEDERE IL RILASCIO E/O LA PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	3
ART. 6 – CARATTERISTICHE DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	3
ART. 7 – PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO E/O LA PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	4
ART. 8 – PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE DI RILASCIO E/O DI PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	4
ART. 9 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	4
ART. 10 – CONTENUTI DELLE RICHIESTE DI RILASCIO E/O DI PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	5
ART. 11 – ALLEGATI ALLE RICHIESTE DI RILASCIO E/O DI PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	5
ART. 12 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	6
ART. 13 – RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE	7
ART. 14 – L'ATTO CONCLUSIVO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	8
ART. 15 – EFFICACIA TEMPORALE, PROROGA E DECADENZA DEL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO	9
ART. 16 – VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO	10
ART. 17 – VARIANTI AL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO	10
ART. 18 – SOSTITUZIONE DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E/O DELL'IMPRESA ASSUNTRICE DELLE OPERE	10
ART. 19 – RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	11

CAPITOLO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 20 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	12
ART. 21 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	13
ART. 22 – INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	15
ART. 23 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	16
ART. 24 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	16
ART. 25 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	16
ART. 26 – DEMOLIZIONE	18

CAPITOLO 3 – ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA

ART. 27 – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA (C.I.A. Mod. A)	18
--	----

CAPITOLO 4 – COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 2 DEL D.P.R. 380/2001

ART. 28 – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA (C.I.A. Mod. B)	18
--	----

CAPITOLO 5 – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 29 – INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE	19
ART. 30 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	19
ART. 31 – PROCEDURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	21

CAPITOLO 6 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

ART. 32 – INTERVENTI SOGGETTI A D.I.A.	21
ART. 33 – DISCIPLINA DELLA D.I.A.	21

CAPITOLO 7 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (S.C.I.A.)

ART. 34 – DISCIPLINA DELLA S.C.I.A.	23
--	----

CAPITOLO 8 – PIANI ATTUATIVI

ART. 35 – DEFINIZIONE DI PIANO ATTUATIVO	23
ART. 36 – SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE I PIANI ATTUATIVI	24
ART. 37 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI ORDINARI E/O IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	24
ART. 38 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	24
ART. 39 – ALLEGATI AI PIANI ATTUATIVI	24
ART. 40 – CONVENZIONE URBANISTICA DEI PIANI ATTUATIVI	26

CAPITOLO 9 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

ART. 41 – DISPOSIZIONI GENERALI DELL’AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	26
ART. 42 – COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO	27

CAPITOLO 10 – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

ART. 43 – AUTOCERTIFICAZIONE	31
ART. 44 – CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE	31
ART. 45 – CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE	32
ART. 46 – PARERE PREVENTIVO	32

TITOLO 3 – LE MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE E DELLE AREE VERDI IN PARTICOLARE E LE MODALITÀ PER LA RELATIVA VALUTAZIONE

CAPITOLO 1 – AREE VERDI

ART. 47 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO	33
ART. 48 – DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE	33
ART. 49 – DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE	34

TITOLO 4 – LE MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

CAPITOLO 1 – CERTIFICATO DI AGIBILITA’

ART. 50 – DEFINIZIONE DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA’	36
ART. 51 – INTERVENTI SOGGETTI AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA’	36
ART. 52 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA’	36
ART. 53 – LE PROCEDURE DI COMPETENZA DELLA A.S.L.	37
ART. 54 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA’ RELATIVO ALLE ATTIVITA’ ECONOMICHE	37
ART. 55 – SANZIONI	38

**TITOLO 5 – LE MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISORIALI
DI CANTIERE, IN RELAZIONE ALLA NECESSITÀ DI TUTELARE LA PUBBLICA
INCOLUMITÀ E LE MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN
SITUAZIONI DI EMERGENZA**

CAPITOLO 1 – DISCIPLINA DEL CANTIERE

ART. 56 – DISCIPLINA DEL CANTIERE	39
ART. 57 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE	40
ART. 58 – SICUREZZA DEL CANTIERE	40
ART. 59 – SCAVI E DEMOLIZIONI	41
ART. 60 – RINVENIMENTI	41

**TITOLO 6 – LA VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI, IN RELAZIONE ANCHE
ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA DI SICUREZZA, CON PARTICOLARE
RIGUARDO ALL'OBBLIGO DI INSTALLAZIONE DI SISTEMI FISSI DI ANCORAGGIO
AL FINE DI PREVENIRE LE CADUTE DALL'ALTO**

CAPITOLO 1 – SANZIONI EDILIZIE

ART. 61 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO	42
ART. 62 – SANZIONI PAESAGGISTICHE	42
ART. 63 – VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO	42
ART. 64 – DIFFORMITÀ PROGETTUALI	43
ART. 65 – AVVIO DEL PROCEDIMENTO	43
ART. 66 – FASE ISTRUTTORIA	43
ART. 67 – FASE DECISIONALE	43
ART. 68 – FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA	44
ART. 69 – FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO	44
ART. 70 – VISITE ISPETTIVE	44

**CAPITOLO 2 – DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA
DALL'ALTO**

ART. 71 – DISPOSIZIONI GENERALI	44
ART. 72 – ACCESSO ALLA COPERTURA	45
ART. 73 – INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO A LUOGHI ELEVATI	45
ART. 74 – DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO	46
ART. 75 – A LAVORI ULTIMATI	46
ART. 76 – EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE	47

ART. 77 – INFORMAZIONI	47
ART. 78 – FASCICOLO DELL'OPERA	47

TITOLO 7 – LA MANUTENZIONE E IL DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE RECINZIONI PROSPICIENTI AD AREE PUBBLICHE E DEGLI SPAZI NON EDIFICATI

CAPITOLO 1 – DECORO DEGLI EDIFICI

ART. 79 – DECORO DELLE COSTRUZIONI	48
ART. 80 – ALLINEAMENTI	48
ART. 81 – SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI	48
ART. 82 – PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI	49
ART. 83 – DISTANZE E OMBRE PORTATE	50
ART. 84 – SPORTI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO	50
ART. 85 – SPAZI PORTICATI	51
ART. 86 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE	51
ART. 87 – DISCIPLINA DEL COLORE	52
ART. 88 – DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA	52
ART. 89 – DISCIPLINA DELL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI	52

CAPITOLO 2 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 90 – MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DEGLI EDIFICI	53
--	----

CAPITOLO 3 – RECINZIONI

ART. 91 – RECINZIONI	54
ART. 92 – ACCESSI E PASSI CARRAI	55

CAPITOLO 4 – AREE ESTERNE

ART. 93 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO	55
ART. 94 – SPAZI INEDIFICATI	56
ART. 95 – SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI	56
ART. 96 – SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI	56

TITOLO 8 – L’APPOSIZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI, DELLE TARGHE CON LA TOPONOMASTICA STRADALE, DELLE INSEGNE, DELLE STRUTTURE PUBBLICITARIE E DI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

CAPITOLO 1 – TOPONOMASTICA

ART. 97 – TOPONOMASTICA E SEGNALETICA	58
ART. 98 – NUMERI CIVICI	58

CAPITOLO 2 – INSEGNE E STRUTTURE PUBBLICITARIE

ART. 99 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI	58
--	----

CAPITOLO 3 – ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

ART. 100 – CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE	59
ART. 101 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI	59

TITOLO 9 – LE NORME IGIENICHE DI PARTICOLARE INTERESSE EDILIZIO, IN ARMONIA CON IL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE

CAPITOLO 1 – PRINCIPI GENERALI

ART. 102 – PRINCIPI GENERALI	60
ART. 103 – CAMPO DI APPLICAZIONE	60
ART. 104 – TIPOLOGIA DEI LOCALI	61
ART. 105 – DEROGHE	61
ART. 106 – RAPPORTO COL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE	61

CAPITOLO 2 – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

ART. 107 – QUALITA’ DELL’ARIA IN SPAZI CONFINATI	61
ART. 108 – VENTILAZIONE NATURALE	62
ART. 109 – ILLUMINAZIONE NATURALE	62
ART. 110 – ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE	62
ART. 111 – CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO	62
ART. 112 – COMFORT IGROTERMICO E COMFORT ACUSTICO	63

CAPITOLO 3 – REQUISITI DIMENSIONALI

ART. 113 – SUPERFICI E ALTEZZE MINIME	63
ART. 114 – CAPACITA’ INSEDIATIVE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI	63
ART. 115 – AEROILLUMINAZIONE NATURALE	64
ART. 116 – INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE	64

ART. 117 – PARAPETTI	65
ART. 118 – SCALE COMUNI	65
ART. 119 – SCALE SECONDARIE	66
ART. 120 – ASCENSORI	66

CAPITOLO 4 – ULTERIORI CARATTERISTICHE PER LOCALI SPECIFICI

ART. 121 – SERVIZI IGIENICI	67
ART. 122 – SPAZI DESTINATI A CUCINA	67
ART. 123 – PIAZZOLA ATTREZZATA PER LA RACCOLTA RIFIUTI	67
ART. 124 – SOPPALCHI	68
ART. 125 – LOCALI SOTTOTETTO	68
ART. 126 – SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO	69
ART. 127 – CORTILI, CAVEDI, PATII	69
ART. 128 – AUTORIMESSE PRIVATE	70
ART. 129 – RICOVERO BICICLETTE	70

TITOLO 10 – LE MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DELLE OPERE VIABILISTICHE E DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI ANNESSE, DI RISPETTO E SICUREZZA, COME SVINCOLI, ROTATORIE E BANCHINE LATERALI

CAPITOLO 1 – OPERE VIABILISTICHE

ART. 130 – STRADE PRIVATE	71
ART. 131 – PASSAGGI PEDONALI	71
ART. 132 – PERCORSI CICLABILI	72
ART. 133 – DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO	72
ART. 134 – RETI DI SERVIZI PUBBLICI	73
ART. 135 – ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE	73
ART. 136 – ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE	74

ALLEGATO A – TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI	75
--	-----------

ALLEGATO B – PIANO ENERGETICO	77
--	-----------

ALLEGATO C – BOZZA DI CONVENZIONE	95
--	-----------

TITOLO 1 – NORME PRELIMINARI**CAPITOLO 1 – REGOLAMENTO EDILIZIO****ART. 1 – DEFINIZIONE DI REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità all'art. 28 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:
 - a. le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per la presentazione e il rilascio dei provvedimenti abilitativi;
 - b. le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
 - c. le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
 - d. le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
 - e. la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riguardo all'obbligo di installazione di sistemi fissi di ancoraggio al fine di prevenire le cadute dall'alto;
 - f. la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
 - g. l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
 - h. le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
 - i. le modalità di compilazione dei progetti delle opere viabilistiche e dei progetti di sistemazione delle aree verdi annessi, di rispetto e sicurezza, come svincoli, rotonde e banchine laterali;
 - j. le modalità per il conseguimento della certificazione energetica degli edifici.

ART. 2 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. La procedura di approvazione del Regolamento Edilizio è normata dall'art. 29 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.

ART. 3 – MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E NORMA TRANSITORIA

1. Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede alla redazione di testi coordinati.
2. Le modifiche derivanti da nuove disposizioni di legge saranno apportate al Regolamento Edilizio a cura del responsabile del settore urbanistica, che di volta in volta citerà la fonte legislativa che ha determinato la modifica, l'abrogazione o l'aggiunta di norme.

3. I provvedimenti abilitativi che hanno già ottenuto l'efficacia conservano operatività per tutta la loro durata. Il titolare potrà, in caso di variante in corso d'opera, chiedere l'applicazione delle norme di regolamento previgente ovvero quelle del presente regolamento e ciò fino all'ultimazione dei lavori, escludendo la possibilità di rivedere la scelta operata e quindi l'applicabilità dei due regolamenti per lo stesso intervento.

ART. 4 – RIFERIMENTI A LEGGI E REGOLAMENTI

1. Per tutto ciò che non è normato dal presente Regolamento Edilizio si rimanda alle Leggi dello Stato e della Regione ed ai Regolamenti già approvati dall'Amministrazione Comunale di Gerenzago ed in particolare riguardo:
- a. Codice Civile : R.D. 16.03.1942 n. 262
 - b. Disposizioni in materia di parcheggi
Legge Tognoli : L. n. 122/1989 e s.m.i.
 - c. Testo Unico per l'Edilizia : D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
L.R.L. n. 12/2005 e s.m.i.
 - d. Regolamento Locale d'Igiene : U.S.S.L. 77 di Pavia anno 1991 e s.m.i.
 - e. Abbattimento barriere architettoniche : L. n. 13/1989 e s.m.i.
L.R. n. 6/1989 e s.m.i.
 - f. Sicurezza nei cantieri : D.lgs. n. 81/2008 e s.m.i.
 - g. Prevenzione incendi : D.M. 20.12.2012 e s.m.i.
 - h. Risparmio energetico : L. n. 10/1991 e s.m.i.
 - i. Certificazione degli impianti : L. n. 46/1990 e s.m.i.
 - j. Smaltimento amianto : L. n. 257/1992 e s.m.i.
 - k. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti : L.R. 15/1996
L.R. 22/99
L.R. 18/01
L.R. 12/05
 - l. Norme Tecniche del P.G.T. Gerenzago .: Delibera C.C. n. 14 del 30.05.2012
 - m. Regolamento di fognatura : Delibera C.C. n. 6/2008
 - n. Piano acustico : Delibera C.C. n. 9 del 03.05.2013

TITOLO 2 – LE MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI OPERE EDILIZIE, NONCHÉ I TERMINI E LE MODALITÀ PER LA PRESENTAZIONE E IL RILASCIO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

CAPITOLO 1 – CARATTERISTICHE GENERALI DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

ART. 5 – SOGGETTI CHE POSSONO RICHIEDERE IL RILASCIO E/O LA PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. Sono legittimati a richiedere il rilascio e/o la presa d'atto dei provvedimenti abilitativi i seguenti soggetti:
 - a. il proprietario, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
 - b. l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c. il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - d. il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e. il rappresentante legale del proprietario;
 - f. il titolare del diritto di superficie;
 - g. l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
 - h. il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - i. l'affittuario del fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982 n°203;
 - j. il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - k. il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - l. colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui.

ART. 6 – CARATTERISTICHE DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

4. I provvedimenti abilitativi sono trasferibili, insieme all'immobile o al titolo legittimante, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Sono irrevocabili e sono eventualmente onerosi a seconda della tipologia di intervento in progetto.
5. Il rilascio e/o la presa d'atto del provvedimento abilitativo non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

ART. 7 – PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO E/O LA PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. Il provvedimento abilitativo è rilasciato e/o se ne prende atto se in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione, del regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigenti.
2. Il provvedimento abilitativo 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 provvedimento.

ART. 8 – PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE DI RILASCIO E/O DI PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. Le richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, redatte in conformità con la vigente normativa sull'imposta di bollo, possono essere presentate nei giorni e nelle ore previsti dal responsabile della struttura competente, ovvero spedite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alla struttura competente, corredate dei dovuti documenti di cui al presente regolamento.
2. In caso di presentazione personale, viene rilasciata ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'istanza.
3. Ogni istanza deve concernere un unico procedimento abilitativo.
4. L'esame delle istanze deve avvenire secondo l'ordine di presentazione riscontrabile in base al protocollo di ingresso della domanda stessa.

ART. 9 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. Il responsabile dell'ufficio competente provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della Legge 241/90 e s.m.i. e dall'art. 38.2 della L.R. 12.03.2005 n. 12 e s.m.i., a comunicare all'interessato l'avvio del procedimento.
2. Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - a. le generalità del responsabile dell'istruttoria, i suoi recapiti, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.

ART. 10 – CONTENUTI DELLE RICHIESTE DI RILASCIO E/O DI PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. Le richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi, indirizzate alla struttura competente, devono contenere:
 - a. generalità della persona fisica precisando in che qualità (proprietario o altro titolo) presenta l'istanza, ovvero della persona giuridica con l'ulteriore indicazione delle generalità del legale rappresentante;
 - b. generalità del tecnico incaricato quale progettista;
 - c. generalità del tecnico incaricato quale direttore dei lavori;
 - d. generalità dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
 - e. classificazione dell'intervento;
 - f. identificazione topografica, catastale e urbanistica dell'immobile;
 - g. descrizione dettagliata delle opere da eseguire;
 - h. relazione tecnica di asseverazione a firma del progettista (ad eccezione del permesso di costruire);
 - a. calcolo dell'eventuale contributo di costruzione e relative condizioni (ad eccezione del permesso di costruire);
 - i. permesso di costruire);
 - j. dichiarazioni in merito a quanto segue: che non siano in trattazione altri progetti sul
 - k. medesimo immobile; che l'immobile sia interessato o meno da domande di condono o piani attuativi; che l'immobile sia di proprietà esclusiva o condominiale; che l'immobile insista o meno su aree vincolate; che gli interventi comportano o meno modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile;
 - l. impegno a produrre quanto dovuto entro l'inizio dei lavori ed entro la fine lavori, nonché a richiedere l'agibilità qualora fosse dovuta;
 - m. check-list della documentazione dovuta;
 - n. informativa sul trattamento dei dati personali;
 - o. firme del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore dei lavori.

ART. 11 – ALLEGATI ALLE RICHIESTE DI RILASCIO E/O DI PRESA D'ATTO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. Alle richieste di rilascio e/o di presa d'atto dei provvedimenti abilitativi deve essere allegata la documentazione prevista dalla modulistica in uso, predisposta e aggiornata dal responsabile del settore urbanistica con apposita determina.

ART. 12 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Supporto cartaceo

La denuncia/segnalazione/richiesta di titolo abilitativo può essere presentata su supporto cartaceo, compreso tutti gli elaborati: relazioni, tavole grafiche, dichiarazioni, autocertificazioni, ecc. ad eccezione della Relazione di Calcolo dei cementi armati/sruture metalliche e dell'isolamento termico L. 10/91 che dovranno essere depositate su supporto informatico (CD).

Spese di segreteria: in vigore al momento della richiesta

2. Supporto informatico e cartaceo

La denuncia/segnalazione/richiesta di titolo abilitativo può essere presentata su supporto informatico e cartaceo con le seguenti modalità:

- Allegati da consegnare su supporto cartaceo firmati in originale (duplice copia):
 - Denuncia/Segnalazione/Richiesta e relativi allegati:
 - Titolo di proprietà/dichiarazione sostitutiva atto di notorietà (Art.47 dpr 445/2000);
 - Fotocopia carta d'identità del dichiarante
 - Assenso della proprietà all'esecuzione delle opere;
 - Elaborati grafici in formato A3 (fuori scala)

- Allegati da consegnare su supporto informatico CD firmato in originale da proprietà e progettista (duplice copia):
 - Parere preventivo favorevole dell'A.S.L. di Pavia;
 - Parere preventivo dei VV.FF. della Provincia di Pavia;
 - Modello Bucalossi per la determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione
 - Computo metrico estimativo degli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - Richiesta di rateizzazione del contributo di costruzione;
 - Documentazione fotografica comprendenti le aree circostanti l'intervento;
 - Estratto dell'Azzonamento del P.R.G. vigente e normative
 - Estratto dell'Azzonamento del P.G.T. adottato e normative
 - Estratto di mappa catastale N.C.T. /N.C.E.U. e visure;
 - Relazione tecnica sulle modalità dell'intervento
 - Verifiche planivolumetriche;
 - Relazione paesaggistica;
 - Contenimento energetico L. 10/91 - Relazione tecnica;
 - Sicurezza degli impianti L. 46/90 - Relazione tecnica;
 - Superamento delle barriere architettoniche L. 13/89 - Relazione tecnica;
 - Impatto acustico: L.R. 13/05 – Relazione Tecnica
 L. 106/2011 art. 5 – Autocertificazione asseverata da Tecnico abilitato;

- Atto di vincolo pertinenziale (solo in applicazione L. 122/89 - autorimesse);
 - Modello Istat di rilevazione statica dell'attività edilizia;
 - Notifica preliminare cantieri (art. 99 d.lgs 81/2008);
 - DURC: documento unico regolarità contributiva e dichiarazione organico medio Impresa esecutrice;
 - Denuncia delle opere in c.a. e metalliche – D.P.R. 380/01 Art. 65
 - Elaborati grafici contenenti: planimetria generale e calcoli piani volumetrici – planimetria di tutti i piani – pianta copertura e percorso vita – prospetti e sezioni con descrizione dettagliata materiali di finitura e colori (RAL) – modalità smaltimento acque reflue – recinzione: particolari costruttivi e quant'altro serve per identificare l'intervento.
- Il CD dovrà essere firmato sul lato libero con firma olografa da proprietà e progettista.
Spese di segreteria: in vigore al momento della richiesta
- Successivamente tutte le comunicazioni tra U.T.C. e Richiedenti avverrà solo tramite posta certificata.
- Solo nel caso di Permesso di Costruire le tavole grafiche architettoniche dovranno essere consegnate su supporto cartaceo in formato originale.

ART. 13 – RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.
2. La predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta deve garantire il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi.
3. La documentazione relativa alla rappresentazione dello stato di fatto deve contenere la planimetria di rilievo del sito di intervento a scala non minore di quella catastale (scala 1:500 nel caso si intervenga in ambiti urbani) ed estesa alle aree limitrofe, con specificati:
 - a. orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
 - b. presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
 - b. presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso;
 - c. presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
4. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:
 - a. progetto planivolumetrico alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto con l'indicazione di:
 - limiti di proprietà e dell'ambito oggetto di intervento;
 - quote planimetriche ed altimetriche del suolo, evidenziando sbancamenti, riporti,
 - sistemazione aree scoperte e formazione di giardini;
 - accessibilità e fruibilità degli spazi;

- b. simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano
5. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse culturale – paesaggistico, lo stato di fatto, in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrante, la copertura ed eventuali pertinenze.
6. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, ecc.
7. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.
8. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.
9. La proposta progettuale deve essere parimenti esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

ART. 14 – L'ATTO CONCLUSIVO DEI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

1. L'atto conclusivo (inteso quale permesso di costruire e/o presa d'atto di D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.) deve contenere:
 - a. la definizione tecnico – giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
 - b. le generalità del soggetto che ha presentato l'istanza;
 - c. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante dell'atto e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - d. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - e. gli estremi del provvedimento abilitativo, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - f. gli estremi e il contenuto di permessi, nulla – osta, pareri ed altro assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g. la data del parere igienico-sanitario;
 - h. la data del parere del responsabile del settore;
 - i. eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - j. il termine per l'inizio e la fine dei lavori.
 - k. l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura ai sensi del D.P.R. n°380/2001
2. L'atto conclusivo deve essere pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi e acquista efficacia una volta corrisposto, se dovuto, il contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 43 L.R. 12.03.2005 n. 12 e s.m.i.
3. La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.
4. In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza del provvedimento abilitativo, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.

**ART. 15 – EFFICACIA TEMPORALE, PROROGA E DECADENZA DEL
PROVVEDIMENTO ABILITATIVO**

1. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del permesso di costruire, ovvero dalla data di efficacia di D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.
2. Ai fini del presente articolo, le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
3. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
4. Con la comunicazione di inizio lavori deve essere dato il nominativo dell'impresa esecutrice delle opere, producendo il D.U.R.C. la cui validità verrà accertata d'ufficio e altra eventuale documentazione richiesta dalla normativa vigente, nonché la denuncia delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica e la nomina del certificatore energetico.
5. Il termine per la fine dei lavori non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
6. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione lavori va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione urbanistica.
7. I lavori di costruzione, per poter essere idonei alla richiesta del certificato di agibilità, si devono considerare ultimati nelle finiture e negli allacciamenti tecnologici.
8. E' accoglibile la presentazione di comunicazioni di fine lavori parziali e comunicazioni di fine lavori al rustico nel caso di impossibilità entro i termini stabiliti; la fine lavori parziale sarà accompagnata da una descrizione dettagliata dei lavori eseguiti sulla base della quale verrà richiesta nuovo titolo abilitativo per l'ultimazione dei lavori e le richieste di agibilità
9. Con la comunicazione di fine lavori deve essere prodotto un certificato di collaudo finale, con il quale:
 - a. si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;
 - b. si produca la certificazione energetica
 - c. si produca la variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
10. Le comunicazioni di inizio e fine lavori devono essere prodotte contestualmente all'inizio o alla fine dei lavori oggetto del provvedimento abilitativo.
11. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori, ovvero il termine per l'ultimazione dei lavori, l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza del procedimento.
12. Decorso tali termini di inizio e fine lavori il titolo abilitativo 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 dell'impegno economico e/o delle difficoltà congiunturali
13. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo provvedimento abilitativo per le opere ancora da eseguire. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

14. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione degli strumenti di pianificazione comunale, a richiesta del dirigente del competente ufficio comunale, il dirigente della competente struttura regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione dei predetti strumenti.

ART. 16 – VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO

1. Nell'ipotesi di trasferimento del provvedimento abilitativo, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che il provvedimento sia intestato agli stessi.
2. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio e/o presa d'atto del provvedimento abilitativo.
3. La voltura deve essere riportata allegata all'originale dell'atto del provvedimento abilitativo.

ART. 17 – VARIANTI AL PROVVEDIMENTO ABILITATIVO

1. Nel caso di interventi assentiti in forza di permesso di costruire, e/o altri provvedimenti abilitativi, è data facoltà all'interessato di presentare, sino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori, comunicazione di eseguita attività sottoscritta da tecnico abilitato, per varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo.
2. Se le varianti incidono sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, alterano la sagoma dell'edificio e violano le eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo, devono essere oggetto di idoneo provvedimento abilitativo, attendendo per la loro esecuzione l'efficacia del provvedimento abilitativo stesso.
3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, i provvedimenti abilitativi in variante costituiscono parte integrante del procedimento relativo al provvedimento abilitativo dell'intervento principale.

ART. 18 – SOSTITUZIONE DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E/O DELL'IMPRESA ASSUNTRICE DELLE OPERE

1. Qualora, durante l'esecuzione degli interventi edilizi, fosse sostituito il Progettista, il Direttore dei Lavori e/o l'impresa assuntrice delle opere, il titolare del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, deve darne immediata comunicazione.

2. La comunicazione, redatta in forma scritta e firmata dagli interessati (proprietario, parte sostituita, parte che sostituisce), deve essere trasmessa all'Amministrazione Comunale entro cinque giorni lavorativi dalla data di avvenuta sostituzione e ad essa deve essere allegata la dovuta documentazione per il soggetto sostituito.
3. Il nuovo soggetto è tenuto a presentarsi presso l'ufficio comunale competente entro cinque giorni lavorativi dalla data della comunicazione di sostituzione per sottoscrivere i documenti costituenti il relativo titolo abilitativo.
4. Nel caso in cui la nomina del nuovo soggetto non sia simultanea con la cessazione del precedente rapporto, il titolare del provvedimento abilitativo deve immediatamente sospendere i lavori, i quali potranno riprendere solo ad avvenuta nomina del sostituto e previa comunicazione al comune.

**ART. 19 – RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI – DI ACCESSO AGLI ATTI
E DI SOPRALLUOGO**

1. Prima della costruzione di un edificio è data facoltà al titolare del provvedimento abilitativo richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il titolare del provvedimento abilitativo può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Se nel termine di 10 giorni il responsabile del servizio non ha formulato osservazioni, la determinazione dei punti fissi comunicata dal titolare del provvedimento abilitativo diventa definitiva.
6. La richiesta di accesso agli atti è consentita a chiunque trattandosi di documenti pubblici. Ogni richiesta d'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico deve essere accompagnata dal pagamento, dei diritti di segreteria vigenti al momento della richiesta
7. Ogni richiesta di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico, per interessi privati e non a servizio dell'ordine pubblico, deve essere accompagnata dal pagamento dei diritti di segreteria vigenti al momento della richiesta

CAPITOLO 2 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 20 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Sono 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, purchè i predetti materiali risultino compatibili con la normativa vigente e coerenti col contesto in cui si inseriscono.
2. 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.) che siano compatibili con la normativa vigente e coerenti col contesto in cui si inseriscono.
3. Elenco esemplificativo, ai soli fini tecnici, delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

Finiture esterne

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

- Riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici purchè compatibili con la normativa vigente e coerenti col contesto in cui si inseriscono; tra queste:
 - infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande, ringhiere, recinzioni, ecc.
 - tinteggiatura, intonaci, rivestimenti, ecc.
 - pavimentazioni esterne di cortili, patii, cavedi, ecc.
- Riparazione e sostituzione parziale del manto di copertura, dell'orditura secondaria, di grondaie, pluviali, comignoli, ecc. purchè compatibili con la normativa vigente e coerenti col contesto in cui si inseriscono
- Pulitura delle facciate
- Riparazione di balconi e terrazzi

Elementi strutturali

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

- Rinforzo e riparazione degli elementi strutturali anche con putrelle, reti elettrosaldate, getti di calcestruzzo armato, ecc.

Tramezzi, controsoffitti e aperture interne	<ul style="list-style-type: none"> • L'aperta 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, arredi, ecc. • Riparazioni e sostituzioni
Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)	<ul style="list-style-type: none"> • Riparazioni e sostituzioni
Impianti ed apparecchi igienico-sanitari	<ul style="list-style-type: none"> • Riparazione, sostituzione, integrazione e adeguamento
Impianti tecnici e tecnologici (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).	<ul style="list-style-type: none"> • Riparazione, sostituzione, integrazione e adeguamento

ART. 21 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi 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 un'unica unità immobiliare.
2. 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.
3. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.
4. 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 alterazione di volumi e superfici.
5. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e anche le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

6. 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. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
7. 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.
8. Elenco esemplificativo, ai soli fini tecnici, delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere:

Finiture esterne

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

- Coibentazione con nuova formazione di intonaci e rivestimenti (cappotto) purché compatibile con la normativa vigente e coerente col contesto in cui si inserisce
- Nuova tinteggiatura con modifica dei caratteri originari (colore, materiale, ecc.) purché compatibile con la normativa vigente e coerente col contesto in cui si inserisce
- Nuova installazione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande, ringhiere, recinzioni, ecc. purché compatibili con la normativa vigente e coerente col contesto in cui si inseriscono.
- Coibentazione e/o rifacimento totale del manto di copertura e/o della sua struttura (ivi compresa il caso in cui vi sia smaltimento di materiale contenente amianto), con installazione dei dispositivi anti caduta, purché compatibili con la normativa vigente e coerente col contesto in cui si inserisce.

Elementi strutturali

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

- Rifacimento di parti limitate di elementi strutturali

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne	<ul style="list-style-type: none"> • Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, mantenendo il posizionamento originario • Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica delle aperture, purchè compatibili con la normativa vigente e coerente col contesto in cui si inserisce
Tramezzi, controsoffitti e aperture interne	<ul style="list-style-type: none"> • Modifiche alle tramezzature interne o tra unità immobiliari
Impianti tecnici e tecnologici	<ul style="list-style-type: none"> • Integrazione o nuova installazione di impianti se soggetti dalla normativa vigente a comunicazione e/o presentazione di idoneo titolo abilitativo (impianto solare, impianto fotovoltaico, ecc.)

ART. 22 – INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Sono 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
2. 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.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.
4. Si distinguono due tipi di intervento:
 - a. 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;
 - b. 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.
5. 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.

ART. 23 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Sono 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 e senza vincolo di sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. 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 mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare modifiche ai parametri urbanistici né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.
3. Sono altresì interventi di ristrutturazione edilizia:
 - a. il rifacimento totale e/o il nuovo inserimento degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto), delle murature perimetrali e tamponamenti; sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - b. il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. artt. 63 e seguenti.

ART. 24 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Sono di ristrutturazione urbanistica gli interventi 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.

ART. 25 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 - a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f. seguente;
 - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. Sono da intendersi di nuova costruzione i cosiddetti sopralzi, ovvero gli interventi rivolti alla realizzazione di superfici aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente entro il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio esistente.
 3. Sono da intendersi di nuova costruzione i cosiddetti ampliamenti, ovvero gli interventi rivolti alla realizzazione di superfici aggiuntive in allargamento di un edificio esistente oltre il profilo esterno delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio esistente.
 4. E' da intendersi di nuova costruzione la realizzazione di:
 - a. pertinenze, intese quali opere e manufatti destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di edifici (ripostigli, vani per ricovero attrezzi, legnaie, spazi per il ricovero degli autoveicoli, tettoie, manufatti per il ricovero degli animali, serre non destinate all'attività agricola professionale, ecc.);
 - b. volumi tecnici, intesi quali vani e spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio degli edifici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, impianti tecnologiche per la depurazione delle acque, dell'aria e per la riduzione delle emissioni di rumore, attrezzature e impianti per il trasporto di liquidi e gas, ecc.);
 - c. volumi tecnologici, intesi quali spazi strettamente necessari a contenere gli impianti di servizio e di pertinenza delle strutture produttive (produzione e/o distribuzione dell'energia meccanica, elettrica e termica e per la realizzazione di condizioni ambientali idonee alla produzione e conservazione dei beni ed ad assicurare la sicurezza dei lavoratori, quali impianto elettrico e cabine di trasformazione, impianto idrico per l'acqua industriale, impianto termico per la produzione di acqua calda e vapore necessari per le lavorazioni, impianti di condizionamento e antincendio, montacarichi, ecc.).

ART. 26 – DEMOLIZIONE

1. Sono definiti come demolizione gli interventi volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuove costruzioni, sono soggette a denuncia inizio attività. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

CAPITOLO 3 – ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA**ART. 27 – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA
C.I.A. Modello A**

1. 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. n. 42/2004 e s.m.i., i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
 - 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 attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

**CAPITOLO 4 – COMUNICAZIONI DI INIZIO LAVORI AI SENSI DELL'ART. 6
COMMA 2 DEL D.P.R. 380/2001 (C.I.A.)****ART. 28 – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA
C.I.A. Modello B**

1. Previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, mediante l'apposita modulistica predisposta dall'ufficio comunale di competenza, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a. interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3.1.b del D.P.R. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

- b. opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c. opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d. pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M. 1444/1968;
 - e. aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. L'interessato agli interventi di cui al comma 1 allega alla C.I.A. le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 1, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
 3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1 lettera a), l'interessato, unitamente alla C.I.A., trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
 4. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.
 5. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica di cui sopra, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

CAPITOLO 5 – PERMESSO DI COSTRUIRE

ART. 29 – INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, eccetto quelli dell'attività di edilizia libera, sono subordinati a permesso di costruire.
2. Per le opere pubbliche, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 05.10.2010 n. 207 e s.m.i., ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

ART. 30 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il competente ufficio comunale comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, qualora necessari, i prescritti pareri di altri uffici comunali, della A.S.L., dei Vigili del Fuoco e della Commissione Paesaggio, 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.
3. 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 2, 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 2.
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.
4. Il termine di cui al comma 2 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.
5. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca, nel termine di cui al comma 2, una conferenza di servizi ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art. 25 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
6. Il provvedimento finale è adottato dal responsabile del competente ufficio comunale entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 2, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 5. Dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
7. L'avviso agli interessati dell'avvenuta emanazione del permesso di costruire, di cui al comma precedente, deve indicare la data e gli estremi del provvedimento di permesso di costruire, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. Tale contributo dovrà essere versato al Comune secondo le vigenti norme tecniche di applicazione del contributo di costruzione.
8. La consegna del permesso di costruire avviene dopo la presentazione della quietanza di pagamento del contributo di costruzione dovuto.
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 della relativa approvazione della deliberazione consiliare.

ART. 31 – PROCEDURA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga al Regolamento Edilizio è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

CAPITOLO 6 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)**ART. 32 – INTERVENTI SOGGETTI A D.I.A.**

1. Chi ha titolo per presentare istanza di permesso di costruire ha facoltà, alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al comune denuncia di inizio attività (D.I.A.).
2. Non possono comunque essere subordinati a D.I.A.:
 - a. interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate
 - b. all'agricoltura (art. 60 comma 1 L.R. 12.03.2005 n. 12 e s.m.i.);
 - c. i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali (art. 52 comma 3 bis L.R. 12.03.2005 n. 12 e s.m.i.);
 - d. interventi da assoggettare, ai sensi della normativa vigente, a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e/o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.A.).

ART. 33 – DISCIPLINA DELLA D.I.A.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la D.I.A., 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 D.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
2. 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 D.I.A. resta sospesa sino all'avvenuta definizione dell'adempimento richiesto, che risulta soddisfatto anche mediante presentazione di atto unilaterale d'obbligo.
3. Nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal Piano di Governo del Territorio, 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 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 servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.

4. La sussistenza del titolo è provata con la copia della D.I.A. 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.
5. Il responsabile del competente ufficio comunale, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della D.I.A.:
 - a. verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
 - b. accerta che l'intervento non rientri nei casi di esclusione previsti per la D.I.A.;
 - c. verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento.
6. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini della presa d'atto della D.I.A. sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 5, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. La richiesta di cui al presente comma interrompe, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 5.

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 trenta giorni 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 della presa d'atto della D.I.A. si intende concluso in senso negativo.
7. Il responsabile del competente ufficio comunale, 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.
8. Qualora non debba provvedere ai sensi del precedente comma 7, il responsabile del competente ufficio comunale attesta sulla D.I.A. la chiusura del procedimento. Contestualmente emette agli interessati una presa d'atto che riporti la data e gli estremi della denuncia, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. Tale contributo dovrà essere versato al Comune entro 30 giorni dalla data di presentazione della denuncia (salvo differenti indicazioni legate alla rateizzazione dell'importo dovuto); nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 42 del D.P.R. n°380/2001.
9. La realizzazione di interventi che riguardino beni culturali o paesaggistici sottoposti a specifica tutela, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.
10. 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 n. 241/1990 e s.m.i. Il previsto termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza; in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.
11. Qualora la denuncia riguardi un bene sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete allo stesso comune, il previsto termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.

Qualora tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

CAPITOLO 7 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (S.C.I.A.)

ART. 34 – DISCIPLINA DELLA S.C.I.A.

1. In alternativa al permesso di costruire, sono realizzabili mediante S.C.I.A., se conformi alle previsioni dello strumento urbanistico, del regolamento edilizio, della vigente normativa igienico-sanitaria e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli artt. 6 e 10 del D.P.R. 380/2001, ovvero:
 - a. interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3.1.b del D.P.R. 380/2001 ad esclusione degli interventi soggetti alla Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.A.) ai sensi dell'art. 6.2.a del D.P.R. 380/2001;
 - b. interventi di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3.1.c del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - c. interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3.1.d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che non porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che non comporti anche una sola delle seguenti modifiche: aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, mutamenti della destinazione d'uso nelle zone omogenee A ovvero nei centri e nuclei storici;
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la S.C.I.A., prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la segnalazione, 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 S.C.I.A. è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori.
3. Per la disciplina della S.C.I.A. si rimanda a quanto indicato negli articoli del presente regolamento edilizio che normano la disciplina della D.I.A.

CAPITOLO 8 – PIANI ATTUATIVI

ART. 35 – DEFINIZIONE DI PIANO ATTUATIVO

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Piano di Governo del Territorio avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.
2. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
3. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART. 36 – SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE I PIANI ATTUATIVI

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 01.08.2002 n. 166 e s.m.i. In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui alla predetta normativa e il termine di novanta giorni per l'intervento dell'adozione del piano attuativo inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

**ART. 37 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI ORDINARI
E/O IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1. La procedura di approvazione dei piani attuativi è normata dall'art. 14 L.R. 11.03.2005 e s.m.i. e dal D.L. 13.05.2011 n. 70, convertito in legge, e s.m.i.

ART. 38 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1. La proposta dei Programmi Integrati di Intervento segue la procedura prevista dagli artt. 87 e seguenti della L.R. 12.03.2005 n. 12 e s.m.i.

ART. 39 – ALLEGATI AI PIANI ATTUATIVI

1. La documentazione minima da allegare alle proposte di piani urbanistici attuativi di iniziativa privata è la seguente:
 - a. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni del vigente Piano di Governo del Territorio; se del caso, la relazione dovrà altresì essere corredata da schede di rilevamento di eventuali edifici esistenti;
 - b. Stralci del vigente Piano di Governo del Territorio e delle relative norme, con l'individuazione delle aree interessate;
 - c. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
 - d. 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 al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento; se del caso, la planimetria dovrà altresì riguardare lo stato di fatto di eventuali edifici esistenti;
 - e. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di 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; se del caso, il progetto dovrà altresì riguardare gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;

- f. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
 - g. 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;
 - h. Schema di convenzione così come definita dall'articolo seguente;
 - i. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - j. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
 - k. Una rappresentazione tridimensionale dello stato di progetto, quale ad esempio: simulazione fotografica, rendering, prospettiva, assonometria, altro;
 - l. Relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato;
 - m. ogni altro eventuale documento che l'ufficio competente ritenga debba essere presentato.
2. La documentazione minima da allegare alle proposte di Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62 è la seguente:
- a. Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - b. Norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;
 - c. Planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 contenente le previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio e con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;
 - d. Progetto in scala non inferiore a 1:2.000 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 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;
 - e. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici;
 - f. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà;
 - g. Planimetria in scala non inferiore a 1:2.000 indicante lo stato di fatto;
 - h. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
 - i. Una rappresentazione tridimensionale dello stato di progetto, quale ad esempio: simulazione fotografica, rendering, prospettiva, assonometria, altro;

- j. Relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.
- k. ogni altro eventuale documento che l'ufficio competente ritenga debba essere presentato.

ART. 40 – CONVENZIONE URBANISTICA DEI PIANI ATTUATIVI

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei provvedimenti abilitativi, relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve essere completata seguendo i dettami della Bozza di Convenzione (Allegato C) ed in particolare prevedere:
 - a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, 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 cessione 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 per la urbanizzazione primaria e/o 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;
 - d. i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

CAPITOLO 9 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

ART. 41 – DISPOSIZIONI GENERALI DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

1. Sono legittimati a presentare istanza di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto prevede il D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004 e s.m.i., il proprietario, il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.

ART.42.COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO**A - Competenze**

1. La Commissione Edilizia e per il paesaggio è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e paesaggistica.
2. La Commissione Edilizia e per il paesaggio, in particolare, esprime i propri pareri in ordine alla qualità progettuale delle opere edilizie, con particolare riguardo alla compatibilità e all'armonizzazione con le valenze paesistiche, ambientali e architettoniche cui l'intervento si riferisce.
3. La Commissione Edilizia e per il paesaggio deve esprimere il proprio parere obbligatorio in merito a:
 - a. istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire;
 - b. istanze tese all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria;
 - c. istanze tese all'ottenimento di titoli abilitativi che prevedono la modificazione dell'aspetto esteriore degli edifici e delle strutture o delle loro pertinenze;
 - d. istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni paesaggistiche di competenza del comune, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente;
 - e. istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni Amministrative per la posa di insegne commerciali.
4. Il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio è escluso nei seguenti procedimenti:
 - a. DIA
 - b. SCIA
 - c. CIA
5. La Commissione Edilizia e per il paesaggio deve esprimere il proprio parere in merito alle proposte di modificazioni del presente Regolamento Edilizio.
6. Fatte salve eventuali specifiche disposizioni dettate dallo Statuto Comunale, la Commissione Edilizia e per il paesaggio, a seguito di richiesta dei competenti Organi Comunali o del Responsabile del procedimento, esprime, altresì, il proprio parere in merito ai progetti di opere pubbliche, alle proposte di piani attuativi sia d'iniziativa pubblica, che d'iniziativa privata, nonché alle proposte di variante allo strumento urbanistico vigente.
7. Il parere della Commissione Edilizia e per il paesaggio è puramente consultivo; nei casi di pareri obbligatori, il Responsabile del provvedimento può motivatamente essere discorde; in tali fattispecie la motivazione deve costituire parte integrante e sostanziale del provvedimento cui il parere si riferisce.

B - Composizione

1. La Commissione Edilizia e per il paesaggio è composta dal Presidente della Commissione e dai seguenti membri, tutti con diritto di voto:
 - a. tre membri esperti in edilizia ed urbanistica;
 - b. un esperto in materia di tutela paesaggistica;
 - c. il tecnico comunale o il consulente tecnico incaricato (nell'ipotesi in cui il comune fosse sprovvisto di Ufficio tecnico).

2. I membri devono possedere la maggiore età ed essere ammessi all'esercizio dei diritti politici.
3. Partecipano alle sedute della Commissione Edilizia e per il paesaggio, senza diritto di voto, il Responsabile dello sportello unico o Suo delegato, che assume le funzioni di segretario verbalizzante, il Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato e il Responsabile del competente servizio di igiene pubblica e ambientale o un suo delegato.

C – Nomina e durata

1. I membri aventi diritto di voto sono nominati dalla Giunta Comunale.
2. I componenti della Commissione Edilizia e per il paesaggio restano in carica fino alla scadenza del mandato dell'Amministrazione Comunale che li ha nominati.
3. La prima seduta della Commissione Edilizia e per il paesaggio deve essere convocata entro il quindicesimo giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di nomina; in tale seduta i commissari aventi diritto di voto, eleggono al loro interno un Vice - Presidente che ha il compito di co-adiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
4. Le dimissioni da membro della Commissione Edilizia e per il paesaggio, indirizzate al Sindaco, devono essere immediatamente assunte al Protocollo del Comune. Esse sono irrevocabili, non necessitano di presa d'atto e sono immediatamente efficaci.
5. In caso di dimissioni di un membro, la Giunta Comunale provvede entro quarantacinque giorni alla surroga, dandone comunicazione al Presidente.
6. Alla scadenza del termine di durata, la Commissione Edilizia e per il paesaggio deve essere ricostituita con le modalità previste dal presente Regolamento.

D - Funzionamento e partecipazione ai lavori

1. Il Presidente, sentito il Responsabile dello sportello unico, fissa le date della convocazione della Commissione, stabilisce l'ordine del giorno dei lavori, assicura la regolarità delle discussioni e delle votazioni.
2. La convocazione della Commissione deve avvenire con avvisi scritti, da recapitare a ciascuno dei componenti almeno cinque giorni prima di quello stabilito per la seduta. In caso di particolare urgenza, la Commissione potrà essere convocata con avvisi telefonici tre giorni prima di quello stabilito per la seduta.
3. I componenti della Commissione Edilizia e per il paesaggio hanno l'obbligo di astenersi dal prendere parte ai lavori della Commissione, sia nella fase istruttoria che in quella decisionale, quando sono direttamente interessati o siano interessati loro congiunti ed affini sino al quado grado civile.
4. Le sedute della Commissione Edilizia e per il paesaggio non sono aperte al pubblico.
5. Il Presidente della Commissione Edilizia e per il paesaggio, per questioni di particolare rilevanza, può disporre la partecipazione alla seduta, senza diritto di voto, di Funzionari dell'Amministrazione Comunale ovvero di esperti di comprovata e specifica competenza.
6. La Commissione, con decisione assunta a maggioranza dei presenti aventi diritto al voto, ha la facoltà di richiedere l'audizione del progettista, al fine dell'illustrazione delle scelte e delle motivazioni sottese alle proposte progettuali.
7. Per la validità delle sedute e dei pareri occorre la presenza di almeno la metà dei componenti aventi diritto di voto.

8. Per la validità dei pareri in ordine alle istanze tese all'ottenimento di Autorizzazioni paesaggistiche, occorre, in ogni caso, la presenza degli esperti in materia paesaggistica.
9. I pareri della Commissione Edilizia e per il paesaggio si intendono validamente assunti, qualora abbiano ottenuto il voto della maggioranza dei votanti. In caso di parità dei voti, prevale il voto espresso dal Presidente.
10. Nell'ambito delle competenze della Commissione, il Presidente può rappresentare esigenze istruttorie, chiedendo al Responsabile della struttura comunale competente, approfondimenti ed indagini ritenuti utili all'espressione del parere.
11. Di ciascuna seduta viene redatto verbale a cura del Segretario; il verbale, al fine della attestazione di autenticità, deve essere firmato da tutti i membri aventi diritto di voto. Il verbale deve riportare il testo integrale del parere reso dalla Commissione, il numero dei voti a favore, contrari e astenuti su ogni proposta esaminata. Qualora i componenti aventi diritto di voto ne facciano precisa richiesta al Presidente, i loro interventi vengono riportati integralmente a verbale.
12. L'Amministrazione Comunale si occupa della conservazione dei verbali in apposita raccolta, a cui sarà garantito l'accesso ai Cittadini, mediante visura o estrazione in copia, nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso ai documenti amministrativi.

E - Incompatibilità

1. Sussistono per i membri aventi diritto di voto le medesime condizioni di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge per i Consiglieri Comunali.
2. Non possono essere eletti membri con diritto di voto, i rappresentanti di Organi, Istituzioni e Enti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo in uno o più procedimenti di competenza della Commissione.
3. I Consiglieri Comunali non possono far parte della Commissione Edilizia e per il paesaggio, né essere presenti ai lavori della stessa.
4. Restano ferme, altresì, le cause di incompatibilità dettate dalle norme deontologiche, sancite dall'Ordine Professionale cui il membro nominato è, eventualmente, iscritto.
5. Le cause di ineleggibilità sopravvenute e quelle di incompatibilità, possono essere rimosse nei modi e nei termini previsti dalla legge.

F - Decadenza, rimozione e sospensione

1. Le cause di incompatibilità previste dall'articolo precedente, sia che esistano al momento della nomina sia che sopravvengano ad essa, comportano la decadenza dalla carica di componente della Commissione Edilizia e per il paesaggio.
2. I membri nominati, che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dall'incarico.
3. In tali casi, il Presidente informa la Giunta Comunale, che provvede, entro trenta giorni, alla surroga del componente decaduto.
4. Con deliberazione della Giunta Comunale, i componenti della Commissione Edilizia e per il paesaggio, possono essere rimossi quando compiano atti contrari alla Costituzione o per gravi e persistenti violazioni di legge o per gravi motivi di ordine pubblico.
5. In attesa della deliberazione di rimozione, il Presidente, qualora sussistono motivi di grave e urgente necessità, può sospendere i componenti della Commissione Edilizia e per il paesaggio.

G - Modalità di valutazione della Commissione edilizia e per il paesaggio

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile dello sportello unico già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
2. Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia e per il paesaggio valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.
3. In particolare la Commissione edilizia e per il paesaggio, anche sulla base degli strumenti conoscitivi di cui al Titolo III, Capo II, Sezione I del presente regolamento (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
 - a. l'impatto estetico - visuale dell'intervento;
 - b. il rapporto con il contesto;
 - c. la qualità progettuale;
 - d. la compatibilità con strumenti di tutela paesaggistica vigenti.
4. In ogni caso il parere della Commissione edilizia e per il paesaggio deve essere adeguatamente motivato.

H - Modalità di valutazione a fini della autorizzazione ambientale

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio, esprime, nei modi indicati dalla normativa regionale e nazionale vigente, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesaggistica, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti di tutela paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
2. Nell'esercizio della specifica competenza consultiva in materia paesistico - ambientale di cui al comma precedente, la Commissione fa riferimento ai criteri per l'esercizio della subdelega deliberati dalla Giunta regionale nonché agli altri atti di natura paesistica (ad. es. Piano Paesistico regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale con contenuti paesistici oppure Piano Territoriale di Coordinamento di parco con contenuti paesistici, se esistente).

I - Rapporto tra Commissione edilizia e per il paesaggio e strutture organizzative comunali

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

CAPITOLO 10 – SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI**ART. 43 – AUTOCERTIFICAZIONE**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni del D.P.R. 445/28.12.2000 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) e della legge 15 maggio 1997 n° 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione delle disposizioni del D.P.R. 20 ottobre 1998 n° 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n° 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

ART. 44 – CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE AL COMUNE

1. Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento può indire una conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 14, legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La convocazione da parte del responsabile del procedimento deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 7 giorni prima della data stabilita.
3. Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art. 14 della legge 241/90.
5. Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

ART. 45 – CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE

1. Qualora siano coinvolti interessi pubblici riguardanti Amministrazioni diverse, la Conferenza dei servizi viene indetta dal responsabile della struttura organizzativa competente, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La Conferenza può essere indetta anche quando l'Amministrazione procedente debba acquisire intese, concerti, nulla osta o assensi comunque denominati di altre Amministrazioni pubbliche. In tal caso, le determinazioni concordate nella Conferenza sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e tutti gli atti di assenso richiesti, comunque denominati. In tal caso il verbale della Conferenza ha valore di provvedimento definitivo.
3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche quando l'attività del privato sia subordinata ad atti di consenso, comunque denominati, di competenza di Amministrazioni pubbliche diverse. In questo caso, la Conferenza è convocata, anche su richiesta dell'interessato, dal responsabile della struttura organizzativa competente.

ART. 46 – PARERE PREVENTIVO

1. Per interventi di ristrutturazione edilizia, nonché di nuova costruzione o ampliamento, i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:
 - a. planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile;
 - b. rilievo dell'immobile oggetto di intervento in scala opportuna con l'indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni;
 - c. documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile;
 - d. relazione illustrativa dell'intervento da realizzare e delle soluzioni progettuali di massima;
 - e. dichiarazione firmata dal progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alla disciplina del vigente P.G.T. e alle norme del regolamento edilizio.
2. La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e, se del caso, trasmetterlo alla Commissione Edilizia e a quella per il Paesaggio per un esame preliminare e per la formulazione di un parere di competenze.

TITOLO 3 – LE MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICAZIONE E DELLE AREE VERDI IN PARTICOLARE E LE MODALITÀ PER LA RELATIVA VALUTAZIONE

CAPITOLO 1 – AREE VERDI

ART. 47 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. La disciplina in materia dettata dal presente Regolamento Edilizio fa comunque salvi i contenuti della “Carta per la tutela, lo sviluppo e la promozione del verde pubblico e privato” e delle relative “Norme tecniche per il verde” vigenti.

ART. 48 – DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. L’inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi, ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - a. sviluppo della specie in relazione all’ampiezza dell’asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - b. forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - c. sviluppo più o meno rapido;
 - d. caratteristiche dell’apparato radicale;
 - e. resistenza all’inquinamento;
 - f. rilevanza estetica.
3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area.
4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti.
5. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
6. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l’impermeabilizzazione del terreno.

7. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
8. La realizzazione di superficie a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
9. In tutto il territorio comunale, la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo da parte delle guardie ecologiche, dell'ufficio tecnico, dell'ufficio ecologia e della polizia locale.

ART. 49 – DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.
3. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
4. In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
5. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
6. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al medesimo e m 2,50 su marciapiedi o percorsi ciclopedonali.
7. È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
8. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
9. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
10. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

11. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
12. Le distanze dal confine sono stabilite dall'art. 892 del Codice Civile.
Queste distanze, a cui devono essere tenute le piante, dai confini dovranno essere misurate a partire dalla linea di confine al tronco dell'albero della messa a dimora, o dalla linea al luogo dove fu fatta la semina.
Nel caso sul confine esista già un muro divisorio di proprietà o in comune, le distanze potranno non essere osservate, purchè le piante siano mantenute ad un'altezza che non superi la sommità del muro divisorio.
Una recinzione metallica non è considerata come un muro divisorio, in questo caso il vicino confinante potrà chiedere che siano estirpati alberi o siepi che non siano alla distanza stabilita dalla legge questo vale anche per alberi o siepi nati spontaneamente.
Alberi ad alto fusto: si considerano ad alto fusto gli alberi il cui fusto semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole: noci, castagni, querce, pini, cipressi, olmi, pioppi, platani e simili, per questo tipo di alberature la distanza dal confine è di m. 3.00
Alberi non ad alto fusto: sono quelle piante il cui fusto sorge ad altezza inferiore a m. 3.00 e si diffonde in rami, per questo tipo di alberature la distanza dal confine è di m. 1.50.
Siepi di ontano, di castagno, di nocciolo o altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo la distanza dal confine è di m. 1.00
Viti, arbusti, siepi vive e piante da frutto che non superano i m. 2.50 di altezza la distanza dal confine è di m. 0.50
13. Nel caso di un albero che muore (fulmine) o viene reciso, il vicino confinante potrà sempre sostituirlo rispettando però la distanza legale. Diversamente se un albero muore ma fa parte di un filare lungo il confine e la servitù opera su tutto il filare, questo si potrà reimpiantarli sempre nella stessa posizione, ma non si potrà infoltire il filare già esistente con nuovi alberi

TITOLO 4 – LE MODALITÀ PER IL CONSEGUIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

CAPITOLO 1 – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

ART. 50 – DEFINIZIONE DEL 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. Ultimati i lavori, nessuna costruzione potrà essere occupata parzialmente o totalmente senza che vi sia il rilascio del certificato di agibilità.

ART. 51 – INTERVENTI SOGGETTI AL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Il certificato di agibilità deve essere richiesto dal titolare della pratica edilizia per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi sugli edifici esistenti che hanno influito sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli immobili e degli impianti negli stessi installati.
2. Considerato che, per poter essere oggetto della richiesta del certificato di agibilità, i lavori di costruzione devono essere ultimati alla finitura, non è accoglibile la presentazione di agibilità parziali e/o con parti di edificio finite al rustico.

ART. 52 – PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

1. Entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il titolare della pratica edilizia è tenuto a presentare all'ufficio comunale preposto la domanda di rilascio del certificato di agibilità, utilizzando la modulistica preposta dal competente ufficio comunale e producendo gli allegati e le dichiarazioni indicati nella medesima modulistica, e precisamente:
 - ricevuta di avvenuto deposito catastale
 - schede catastali delle singole unità immobiliari e visure catastali
 - certificato energetico
 - dichiarazione di conformità degli impianti
2. Entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, l'ufficio comunale preposto comunica il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt 4 e 5 della Legge 241/90 e s.m.i.
3. Entro quindici giorni dalla ricezione della domanda, il responsabile del procedimento può interrompere una sola volta il termine di trenta giorni, 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.

4. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda – solo se agli atti vi è la dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti, nonché di conformità dell'opera alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza – il responsabile del procedimento esegue un'ispezione dell'edificio.
5. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il responsabile del competente ufficio comunale, eseguita l'ispezione dell'edificio ed acquisito se del caso il parere igienico-sanitario della A.S.L., ovvero l'attestato A.S.L. di rispondenza delle opere ai requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, rilascia il certificato di agibilità verificando la conformità di quanto realizzato al progetto approvato e la completezza e conformità della documentazione prodotta.
6. Esclusivamente con l'atto di agibilità vengono comunicati i numeri civici della costruzione interessata dall'istanza.
7. Nel caso in cui sulla pratica edilizia sia stato espresso il parere igienico-sanitario della A.S.L., trascorso inutilmente il termine di trenta giorni dalla ricezione della domanda, l'agibilità si intende attestata. Nel caso in cui la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie sia avvenuta mediante l'autocertificazione prevista dall'art. 38 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni dalla ricezione della domanda.
8. Il rilascio del certificato di agibilità, anche se per decorso termine dalla data di presentazione, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.07.1934 n. 1265.

ART. 53 – LE PROCEDURE DI COMPETENZA DELLA A.S.L.

1. Nel caso in cui il richiedente dell'agibilità intenda avvalersi del supporto dell'ufficio comunale per acquisire il relativo parere igienico-sanitario:
 - a. in allegato alla domanda del certificato dovrà essere prodotta la seguente documentazione:
 - certificato di collaudo finale di cui all'art. 23 comma 7 del D.P.R. 380/2001 (certificato con il quale il tecnico progettista attesta la conformità dell'opera al progetto presentato)

ART. 54 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' RELATIVO ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

1. Il certificato di agibilità per le attività economiche è normato dalla D.G.R. 03.04.2007 n. 8/4502.
2. Per attività economica deve intendersi una qualunque attività produttiva di un bene o di un servizio, incluse le attività commerciali, di somministrazione, le attività economiche svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive ed in genere le attività che configurino la realizzazione di un bene materiale o di un servizio, fermo restando che la relativa disciplina non si applica ai procedimenti riguardanti le grandi strutture di vendita disciplinate dall'art. 9 del D.Lgs. 31.03.1998 n. 114 e dalla L.R. 23.07.1999 n. 14.

3. Per tali attività economiche, la procedura per l'acquisizione del certificato di agibilità è sostituita da dichiarazione resa a firma congiunta del proprietario dell'immobile, o avente titolo, e del direttore dei lavori sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e/o atto di notorietà.
4. Il modello di tale dichiarazione è quello di cui al decreto n. 4221 del 24.04.2007 della Regione Lombardia, reperibile presso gli uffici e il sito internet comunale.
5. La dichiarazione di cui sopra, unitamente alla relativa ricevuta di deposito presso l'amministrazione comunale, costituisce titolo per l'immediata agibilità dello stesso.
6. A tale dichiarazione permane l'obbligo di allegare dichiarazioni, documentazione e quant'altro richiesto nella modulistica del certificato di agibilità per gli ambiti residenziali.

ART. 55 – SANZIONI

1. La mancata presentazione della domanda del certificato di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

TITOLO 5 – LE MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI PROVVISORIALI DI CANTIERE, IN RELAZIONE ALLA NECESSITÀ DI TUTELARE LA PUBBLICA INCOLUMITÀ E LE MODALITÀ PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI IN SITUAZIONI DI EMERGENZA

CAPITOLO 1 – DISCIPLINA DEL CANTIERE

ART. 56 – DISCIPLINA DEL CANTIERE

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14.08.1996 n° 494 e s.m.i., ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
 - a. nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico, un cartello di dimensioni adeguate come descritto nella modulistica in uso, predisposta e aggiornata dal responsabile del settore urbanistica con apposita determina, contenente gli estremi del titolo abilitativo, le generalità dell'avente titolo, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori, del direttore dei lavori, del progettista e direttore lavori delle strutture, del coordinatore per la sicurezza e del responsabile di cantiere;
 - b. nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione;
 - c. i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo;
 - d. i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei alle prescrizioni vigenti;
 - e. è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventivo e formale permesso;
 - f. è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
2. Con provvedimento motivato in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.
3. Il consenso all'installazione delle strutture strettamente connesse alla funzionalità dell'ambito di cantiere è da intendersi implicito col rilascio e/o la presa d'atto del relativo provvedimento abilitativo.

ART. 57 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare, in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi.
2. In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni e di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici. Per motivi di sicurezza e/o altro l'Amministrazione Comunale si riserva di poter dare particolari indicazioni sulle modalità, sui materiali, ecc. dei manufatti di delimitazione del cantiere.
6. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo dello speciale permesso, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
7. L'amministrazione comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.
8. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con materiali idonei devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

ART. 58 – SICUREZZA DEL CANTIERE

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

ART. 59 – SCAVI E DEMOLIZIONI

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
3. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette al rilascio e/o alla presa d'atto di provvedimento abilitativo. Se le demolizioni siano volte a creare spazio ad una nuova costruzione, il relativo provvedimento abilitativo può essere incluso in quello dell'intervento di nuova costruzione.
4. Il rilascio del provvedimento abilitativo di demolizione è subordinato:
 - a. alla libertà da persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione;
 - b. all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - c. all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - d. all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - e. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
5. In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
6. La richiesta di demolizione dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
7. Il provvedimento abilitativo di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. n°42/2004 è subordinata al preventivo nulla osta delle competenti autorità.

ART. 60 – RINVENIMENTI

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

**TITOLO 6 – LA VIGILANZA SULL’ESECUZIONE DEI LAVORI, IN
RELAZIONE ANCHE ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA DI
SICUREZZA, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALL’OBBLIGO DI
INSTALLAZIONE DI SISTEMI FISSI DI ANCORAGGIO AL FINE DI
PREVENIRE LE CADUTE DALL’ALTO**

CAPITOLO 1 – SANZIONI EDILIZIE

ART. 61 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Le sanzioni urbanistico – edilizie per i titoli abilitativi sono disciplinati dai seguenti articoli del D.P.R. n°380/2001:
 - a. art. 27 (“vigilanza sull’attività urbanistico – edilizia”);
 - b. art. 31 (“opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”);
 - c. art. 33 (“interventi di ristrutturazione edilizia”);
 - d. art. 38 (“annullamento del permesso di costruire”);
 - e. art. 34 (“opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire “);
 - f. art. 35 commi 1-2 (“opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”);
 - g. art. 30 (“lottizzazione”);
 - h. art. 37 (“interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità”).
2. Le sanzioni urbanistico – edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
3. Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31 e 34 del D.P.R. n° 380/2001 le fattispecie di variazioni essenziali sono indicate all’art. 54 della L.R. 12/11.03.2005.

ART. 62 – SANZIONI PAESAGGISTICHE

1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dall’art. 167 del D.Lgs. n°42/2004.
2. Le sanzioni di cui al presente comma non si applicano nel caso in cui venga certificata l’assenza di danno ambientale.

ART. 63 – VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Per violazioni al presente Regolamento Edilizio non sanzionate diversamente dalla normativa vigente, trova applicazione quanto previsto dall’articolo 7 bis del T.U.E.L., come introdotto con l’articolo 16 della Legge 16.01.2003 n°3.

2. La sanzione pecuniaria da applicarsi varia da una misura minima di € 250,00 ad una misura massima di € 750,00.
3. La sanzione sarà applicata con i criteri di cui alla Legge 24.11.1981 n°689.

ART. 64 – DIFFORMITA' PROGETTUALI

1. Non saranno considerate difformità progettuali gli scostamenti relativi alle misurazioni lineari che rientrano nelle tolleranze di cantiere pari al 0,2% (zero virgola due per cento)

ART. 65 – AVVIO DEL PROCEDIMENTO

1. Il responsabile del procedimento provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della legge 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali cointeressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento sanzionatorio.
2. In tale comunicazione devono essere indicate:
 - a. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - b. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - c. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - d. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile dell'istruttoria.

ART. 66 – FASE ISTRUTTORIA

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

ART. 67 – FASE DECISIONALE

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

ART. 68 – FASE INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA

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

ART. 69 – FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO

1. Nel caso in cui il trasgressore non adempia spontaneamente, nei termine di legge, alla sanzione irrogata, il Comune procede, per le sanzioni demolitorie o ripristinatorie, secondo le procedure per l'esecuzione d'ufficio indicate dall'art. 41 commi 1-2-3 del D.P.R. n°380/2001 e, in quanto applicabile, dall'art. 41.4 del medesimo D.P.R.
2. Per le sanzioni pecuniarie nonché per il recupero delle somme impiegate nella demolizione d'ufficio, il Comune procede in base alle leggi in materia di riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.

ART. 70 – VISITE ISPETTIVE

1. L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori edili, può disporre l'effettuazione di visite ispettive tese alla verifica della regolare esecuzione delle opere e all'accertamento del rispetto del progetto assentito. A tal fine, l'Amministrazione Comunale può richiedere la presenza del Direttore dei lavori e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice degli stessi.

**CAPITOLO 2 – DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE
DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO****ART. 71 – DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso (residenziale, commerciale, industriale, agricolo ecc.), nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento della copertura.
2. Le seguenti disposizioni si applicano a quei manufatti edilizi che possono comportare lo svolgersi di attività lavorativa in quota – così come definita e normata dal D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 e s.m.i. – superiore a m. 2 dal piano di campagna.
3. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica, manutenzione o di riparazione dell'opera stessa e delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio ed intorno ad esso.

ART. 72 – ACCESSO ALLA COPERTURA

1. Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - a. l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza $\geq 0,70$ mt. e altezza di $\geq 1,20$ mt.;
 - b. l'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a 0.50 mq.;
 - c. l'apertura orizzontale o inclinata di accesso alla copertura deve avere le seguenti misure minime di luce netta di passaggio:
 - superficie $\geq 0,50$ mq.;
 - se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere $\geq 0,70$ mt.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a 0,65 mt. nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
 - se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ mt.;
2. L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.
3. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali. In caso di aperture orizzontali o inclinate i sistemi di accesso devono essere adeguati alla difficoltà di passaggio.
4. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili sono altresì ammesse altre idonee tipologie di accesso alla copertura nel rispetto della presente normativa.

ART. 73 – INSTALLAZIONI DI SICUREZZA PER ACCESSO A LUOGHI ELEVATI

1. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
2. Le modalità di accesso in sicurezza ai luoghi elevati dovranno essere definite nel fascicolo dell'opera.
3. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es.: ponteggi o simili) laddove si configurano lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.

4. Per gli edifici laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura dall'interno dell'edificio medesimo e non sono previsti manufatti fissi esterni (scale), dovrà essere descritta una modalità d'accesso che minimamente preveda:
 - a. l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es.: ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.);
 - b. il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici del fascicolo dell'opera.

ART. 74 – DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO

1. I manufatti richiesti negli edifici per consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulle coperture possono essere costituiti da dispositivi di ancoraggio.
2. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.
3. L'azione di mantenimento di tali requisiti è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
4. I dispositivi di ancoraggio devono essere realizzati ed installati secondo i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 del 31.05.1998 "Protezione contro le cadute dall'alto – dispositivi di ancoraggio – requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
5. Questi dispositivi richiedono che:
 - a. siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
 - b. siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
 - c. nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio;
 - d. il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.
6. Le soluzioni adottate ai punti precedenti devono essere evidenziate negli elaborati grafici del fascicolo dell'opera.

ART. 75 – A LAVORI ULTIMATI

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza sulla copertura mediante:
 - a. la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del produttore e/o della norma di buona tecnica;
 - b. le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;

- c. la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto nel fascicolo dell'opera o documento equivalente;
 - d. la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.
2. Questa attestazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

ART. 76 – EDIFICI CON ESTESE SUPERFICI FINESTRATE

1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate sarà cura del progettista indicare nell'elaborato grafico del fascicolo dell'opera, le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive opere di manutenzione o pulizia delle superfici verticali esterne.

ART. 77 – INFORMAZIONI

1. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il committente deve prendere in considerazione il fascicolo dell'opera ed informare del contenuto l'appaltatore affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie.
2. Tali notizie devono essere fornite a maggior ragione laddove non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio medesimo e non esistono manufatti fissi per accedervi.
3. L'esecuzione di lavori di manutenzione, verifica o riparazione all'interno di una azienda, ovvero di una unità produttiva da parte di un appaltatore, deve altresì avvenire secondo quanto prescritto dalle specifiche norme.

ART. 78 – FASCICOLO DELL'OPERA

1. Il fascicolo dell'opera deve contenere le informazioni utili ai fini della prevenzione e protezione dai rischi cui saranno esposti i lavoratori nel corso di lavori successivi e i provvedimenti programmati per prevenire tali rischi.
2. La predisposizione del fascicolo dell'opera, nonché il regime sanzionatorio per la sua mancata predisposizione, è regolamentata dal D.Lgs. 494/96 e s.m.i.
3. Ove non sia previsto il fascicolo, sarà cura del progettista o del direttore lavori redigere un documento equivalente con la descrizione degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie per condurre i lavori di manutenzione in sicurezza.
4. Copia del fascicolo dell'opera, o del documento equivalente, viene allegata alla comunicazione di fine lavori.
5. Il proprietario o comunque il responsabile dell'immobile (amministratore condominiale, responsabile della sicurezza nel caso di attività non residenziali, ecc.) deve essere in possesso di tale documentazione.
6. Il documento deve essere aggiornato in occasione di ogni intervento successivo sulle componenti statiche e/o sugli impianti.

TITOLO 7 – LA MANUTENZIONE E IL DECORO DEGLI EDIFICI, DELLE RECINZIONI PROSPICIENTI AD AREE PUBBLICHE E DEGLI SPAZI NON EDIFICATI

CAPITOLO 1 – DECORO DEGLI EDIFICI

ART. 79 – DECORO DELLE COSTRUZIONI

1. Le costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. È necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

ART. 80 – ALLINEAMENTI

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade, stabilite dalle norme del P.G.T., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere richiesta, in sede di provvedimento abilitativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti a cortina continua.

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, possono essere estese anche ai fronti interni, qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

ART. 81 – SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente regolamento:
 - a. dalla disciplina di P.G.T. e dai relativi piani attuativi;
 - b. dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

ART. 82 – PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

1. Le norme di P.G.T. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
2. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
3. Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
5. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazzi, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m 1,00 per i primi due piani fuori terra e m 1,10 per tutti gli altri piani.
7. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m 0,90 per i primi due piani fuori terra di m 1,00 per tutti gli altri piani.
8. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.

9. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative di sicurezza.
10. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
11. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m 1,10.
12. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.

ART. 83 – DISTANZE E OMBRE PORTATE

1. Le distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi, dagli spazi pubblici e tra costruzioni sono quelle stabilite dalle norme di P.G.T.
2. In tutti i nuovi interventi devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di consentire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord e della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale.
3. È vietata la realizzazione di alloggi con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°, fatto salvo impossibilità tecniche documentate limitatamente all'edificato esistente.

ART. 84 – SPORTI AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO

1. Si definisce sporto aggettante quella struttura orizzontale o inclinata sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde, cornicioni, ecc. Privi di sostegni esterni, sono imperniati su un fulcro al quale sono ancorati, ovvero costituiscono prolungamento dei solai e delle travi.
2. La presente disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materia esso sia costituito.
3. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso pubblico (anche se di proprietà privata) non devono presentare sporti aggettanti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

4. Gli sporti aggettanti debbono essere posti ad un'altezza di m 3,50 dall'eventuale marciapiede; nel caso non esista marciapiede, l'altezza minima è di m 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
5. Gli sporti aggettanti non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m 1,50 e non debbono comunque mai superare la larghezza del marciapiede.
6. Le tende, anche se provvisorie o stagionali, possono sporgere sul marciapiede se rialzato rispetto alla carreggiata, per la larghezza del marciapiede meno 20 centimetri e ad un'altezza non inferiore ai metri 2,10.

ART. 85 – SPAZI PORTICATI

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani, e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. La pavimentazione di marciapiede, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
6. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

ART. 86 – INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

1. Nella realizzazione di intercapedini poste fra i muri perimetrali alle costruzioni e i muri di sostegno del terreno circostante aventi funzione di servizio, necessarie all'illuminazione indiretta, all'aerazione e protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché a favorire l'accesso a condutture e canalizzazioni in esse inserite, le griglie di ventilazione devono essere correttamente inserite nelle finiture della pavimentazione degli spazi pubblici su cui si aprono.
2. In corrispondenza dei profili esterni dei fabbricati prospicienti marciapiedi, strade e spazi pubblici e nel sottosuolo pubblico, i proprietari frontisti possono, previo atto autorizzativo, realizzare intercapedini di servizio o di isolamento ispezionabili dotate di cunetta e scarico per il deflusso delle acque meteoriche e di quelle utilizzate per la pulizia.
3. Le intercapedini devono essere protette da griglie di copertura praticabili e antisdrucchiolevoli.

4. La costruzione e i successivi interventi di manutenzione sono a totale carico dei proprietari.

ART. 87 – DISCIPLINA DEL COLORE

1. Le tinteggiature, gli intonaci e di diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico, lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi, ecc. esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
6. Il colore che si intende usare per tinteggiare i prospetti degli edifici deve essere scelto tra quelli riportati sull'Allegato A e comunicato preventivamente all'Ufficio Tecnico.

ART. 88 – DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

1. Per le aree soggette a vincolo ambientale ex D.Lgs. n° 42/2004, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

ART. 89 – DISCIPLINA DELL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E DI DISPOSITIVI ELETTRONICI DI EMISSIONE CAMPI ELETTROMAGNETICI

1. Nelle nuove costruzioni ed in quelle soggette a ristrutturazione o recupero, con più di un'unità immobiliare o nelle quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna e/o antenna parabolica, è obbligatoria la posa in opera di una antenna centralizzata per ogni tipo di ricezione tale da richiederla.
2. Per esigenze di tutela dell'arredo urbano, le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate e dovranno essere installate sul tetto dell'edificio.
3. Sono vietati i collegamenti tra gli apparecchi riceventi e le antenne mediante cavi a vista; i cavi devono essere canalizzati nelle pareti interne o esterne delle costruzioni e la dimensione delle canalizzazioni deve essere tale da consentire eventuali futuri potenziamenti dell'impianto.

4. In ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di tutela dell'arredo urbano, può essere imposta l'installazione di impianti centralizzati di antenne radio-televisive con l'eliminazione delle antenne individuali, senza contrastare il diritto all'informazione.
5. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordine architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile e devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere. Nel caso di rifacimenti gli stessi vanno comunque posti preferibilmente all'interno dell'edificio o sotto le pavimentazioni stradali o del portico.
6. Negli interventi che interessino le facciate nella loro interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi elettrici e telefonici secondo i criteri e le finalità di cui al comma precedente.
7. E' vietato posare antenne paraboliche sui balconi
8. Gli impianti per la produzione dell'acqua calda dovranno prevedere la posa dei serbatoi d'accumulo nel sottotetto oppure in altre parti dell'edificio. La posa dei pannelli solari deve risultare a raso falda ad esclusione delle coperture piane a terrazzo.
9. Gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica dovranno prevedere la posa dei pannelli a raso falda. La posa dei pannelli solari deve risultare a raso falda ad esclusione delle coperture piane a terrazzo.
10. Ogni intervento rivolto alla posa di antenne e/o dispositivi di ripetizione di frequenza elettroniche con emissione ad alta e bassa frequenza devono essere denunciati all'Amministrazione Comunale con SCIA previo accertamento ARPA per la verifica preventiva del progetto e strumentale delle emissioni elettromagnetiche a posa eseguita.

CAPITOLO 2 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 90 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI REVISIONE PERIODICA E SMALTIMENTO AMIANTO

1. I proprietari devono mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro parimenti qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario provvederà direttamente all'eliminazione dello stato di pericolo dandone contestuale comunicazione al Comune. Nel caso in cui l'intervento sia soggetto a provvedimento abilitativo, quest'ultimo dovrà essere presentato entro i successivi cinque giorni.

5. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale attesta una situazione di pericolo per la pubblica incolumità, con provvedimento motivato procederà agli interventi necessari a rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.
6. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico – sanitaria, devono essere adeguatamente recintati o sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
7. I proprietari di edifici con presenza di materiali confezionati con fibre di amianto/asbesto sono tenuti ai sensi della L. 257/1992 allo smaltimento dei manufatti secondo le modalità stabilite dalla stessa Legge e s.m.i. dandone preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale indicando le modalità di smaltimento e la Ditta autorizzata ad eseguire lo smaltimento; alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere allegato il formulario di avvenuto smaltimento della discarica autorizzata al conferimento di materiali contenenti fibre di amianto/asbesto.

CAPITOLO 3 – RECINZIONI

ART. 91 – RECINZIONI

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto decoroso.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di cui al Titolo I, Capo I del presente regolamento, possono essere dettate prescrizioni al fine di garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o di rispettare il contorno ambientale.
3. Le recinzioni tra le proprietà devono avere un'altezza massima ammissibile pari a m. 1,70 e possono essere realizzate:
 - a. con muro pieno;
 - b. con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c. con reti e siepi;
 - d. con pali infissi al suolo e rete di protezione.
4. Le recinzioni verso spazi pubblici devono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici e devono essere costruite in modo da permettere la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici o di uso pubblico, con un rapporto delle parti vuote equivalente all'80% di quelle piene il tutto distribuito in modo omogeneo. L'altezza massima ammissibile corrisponde a m. 1,70 di cui cm. 60 di zoccolo. Questa disposizione si applica anche per i tratti di recinzione tra proprietà confinanti fino ad una distanza dal filo stradale uguale all'arretramento obbligatorio previsto per le costruzioni di zona.
5. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelli limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
6. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.

7. I cancelli posti a chiusura di passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
8. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.

ART. 92 – ACCESSI E PASSI CARRAI

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere permessa, previo assenso dell'Ente proprietario della strada o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere permesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere superiore a m. 6,50.
4. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m 3,00.
5. L'arretramento di m. 3,00 di cui al comma precedente può essere derogato per oggettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, prevedendo obbligatoriamente sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.
6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m 12,00 dagli angoli delle strade.
7. La distanza minima tra passi carrai deve essere di almeno m. 2,00.
8. Le rampe devono essere realizzate con pendenza massima 15% per le uscite su strada dotate di piazzola d'arresto non inferiore a m. 3.00, a pendenza massima 10% per uscite su strada senza piazzola d'arresto.
9. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano; tuttavia nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova costruzione, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma, previa verifica di compatibilità con lo stato dei luoghi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

CAPITOLO 4 – AREE ESTERNE

ART. 93 – DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

1. Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da evitare possibili ristagni di acque meteoriche.
3. È vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.
5. Le attrezzature funzionali, permanenti o temporanee, comprese nella definizione di "arredo urbano" devono essere accessibili da chiunque: i caratteri di accessibilità dei componenti (seduta, aperture, appoggio, maniglia, corrimano, parapetto ecc.) devono essere individuati secondo uno spettro di esigenze e di requisiti il più ampio possibile. Gli arredi ed i componenti, per essere effettivamente utili a svolgere correttamente la loro funzione per ogni categoria di utenza, devono essere sicuri, comodi, confortevoli, non deperibili, facilmente individuabili.

ART. 94 – SPAZI INEDIFICATI

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte dei soggetti proprietari.
2. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
3. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

ART. 95 – SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni se dotati di adeguata illuminazione, non devono essere fonte di inquinamento luminoso ai sensi della L.R. 17/2000 e s.m.i.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

ART. 96 – SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico – sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Il terreno di un cimitero del quale sia stata deliberata la soppressione non può essere destinato ad altro uso se non dopo almeno 15 anni dall'ultima inumazione.
4. Trascorso detto periodo di tempo, prima di essere destinato ad altro uso, il terreno del cimitero soppresso deve essere dissodato per la profondità di due metri; le ossa che vi si rinvenivano debbono essere depositate nell'ossario comune del nuovo cimitero.
5. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
6. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
7. È comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
8. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
9. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta) debbono avere – salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale – il piano di calpestio isolato mediante solaio. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (anche quale vespaio aerato di ciottoli) di spessore non inferiore a 40 centimetri.
10. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
11. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.
12. L'intercapedine deve avere larghezza pari ad un terzo della sua altezza ed una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
13. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono avere disegno a maglia incrociata, presentare resistenza alle ruote di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

TITOLO 8 – L’APPOSIZIONE E LA CONSERVAZIONE DEI NUMERI CIVICI, DELLE TARGHE CON LA TOPONOMASTICA STRADALE, DELLE INSEGNE, DELLE STRUTTURE PUBBLICITARIE E DI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

CAPITOLO 1 – TOPONOMASTICA

ART. 97 – TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

1. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe, piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi (non intese quali insegne e mezzi pubblicitari), purché il manufatto non sia soggetto a vincolo del D.Lgs. n° 42/2004 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui al medesimo D.Lgs.
2. È riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

ART. 98 – NUMERI CIVICI

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
2. Il numero civico deve essere collocato normalmente sul lato destro dell'accesso ad un'altezza compresa tra m. 2,00 e m. 2,50; e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

CAPITOLO 2 – INSEGNE E STRUTTURE PUBBLICITARIE

ART. 99 – INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

1. Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art. 3 del D.lgs 15 novembre 1993 n° 507.

CAPITOLO 3 – ALTRI ELEMENTI DI ARREDO URBANO**ART. 100 – CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nelle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Tutti gli elementi che sono presenti sulla scena urbana, che si incontrano nello spazio costruito, a servizio di edicole, ristoranti, bar, bancarelle ecc. e tutte le strutture di sostegno di linee elettriche, telefoniche, di illuminazione, apparecchiature di qualsiasi tipo, comprese le transenne, sistemi di segnalazione, allestimenti di cantiere ecc. non devono costituire fonte di pericolo, disagio o affaticamento per chiunque.
3. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

ART. 101 – VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi preferibilmente entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano, comunque con idoneo mascheramento a verde.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a specifico provvedimento.

TITOLO 9 – LE NORME IGIENICHE DI PARTICOLARE INTERESSE EDILIZIO, IN ARMONIA CON IL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE

CAPITOLO 1 – PRINCIPI GENERALI

ART. 102 – PRINCIPI GENERALI

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ed assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
2. 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.
3. Devono essere isolate convenientemente, mediante idoneo locale antibagno, le aree destinate ai servizi igienici.
4. Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione dei seguenti servizi fondamentali:
 - a. riscaldamento;
 - b. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - c. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.
5. Negli edifici deve essere garantito, per quanto possibile, il trasporto verticale delle persone e delle cose, fatte salve puntuali prescrizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, previste dalla vigente legislazione.

ART. 103 – CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme del presente titolo non si applicano alle situazioni fisiche esistenti e già autorizzate o comunque conformi a previgente normativa.
2. Le norme del presente titolo si applicano, per gli aspetti inerenti l'igiene e la sanità pubblica, a tutti gli interventi di nuova costruzione ed agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitatamente alla parte oggetto dell'intervento.
3. I requisiti di cui al presente titolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori a conduzione dei soli titolari.

ART. 104 – TIPOLOGIA DEI LOCALI

1. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, al solo fine dell'applicazione del presente titolo, in ogni alloggio si distinguono:
 - a. locali di abitazione, quali camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo, ecc.;
 - b. locali accessori, quali studio, sale da gioco, sala di lettera e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.);
 - c. locali di servizio, quali bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

ART. 105 – DEROGHE

1. Saranno ammesse deroghe agli specifici contenuti in materia igienico - sanitaria purchè le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari. Tali deroghe vengono concesse, mediante l'emissione del relativo titolo abilitativo, dall'ufficio comunale competente su conforme parere espresso dalla A.S.L. di competenza.

ART. 106 – RAPPORTO COL REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE

Resta in ogni caso fatta salva e vigente la normativa del Regolamento Locale di Igiene edito da U.S.S.L. 77 di Pavia anno 1991 e s.m.i.

CAPITOLO 2 – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE**ART. 107 – QUALITA' DELL'ARIA IN SPAZI CONFINATI**

1. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
2. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il reflusso dell'aria e degli inquinanti e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

ART. 108 – VENTILAZIONE NATURALE

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci. Solo per abitazioni con capacità ricettiva non superiore a due persone, tale condizione può essere soddisfatta mediante l'installazione, sul lato opposto a quello dell'apertura che garantisce la ventilazione naturale, di canna di aerazione naturale con sezione di area non inferiore a cmq. 200.
4. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
5. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

ART. 109 – ILLUMINAZIONE NATURALE

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché studi, sale da gioco, sale da lettura, primi bagni e assimilabili devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

ART. 110 – ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

1. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale integrativo e/o sostitutivo di quella naturale secondo quanto normato dal presente titolo.
2. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

ART. 111 – CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO

1. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso nord, intesi quelli in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

ART. 112 – COMFORT IGROTERMICO E COMFORT ACUSTICO

1. In merito al comfort igrotermico e al comfort acustico si rimanda a quanto normato dalla vigente legislazione in materia, con particolare riferimento alla D.G.R. 8/8745 del 22.12.2008 e s.m.i. e al piano acustico approvato con Delibera C.C. n. 9 del 03.05.2012

CAPITOLO 3 – REQUISITI DIMENSIONALI**ART. 113 – SUPERFICI ED ALTEZZE MINIME**

1. Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di abitazione di mq. 25 per la prima persona e mq. 10 per ogni successiva persona.
2. Al calcolo della superficie minima di cui al precedente comma concorrono i locali di abitazione e i bagni.
3. Ogni alloggio non a pianta libera deve essere dotato di una stanza da soggiorno di almeno mq. 14,00 e di una cucina di almeno mq. 7,00, ovvero di una stanza da soggiorno con angolo cottura di almeno mq. 17,00.
4. Le camere da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone. In caso di alloggio con più camere da letto deve comunque essere presente almeno una camera da letto di mq. 14,00.
5. I locali di abitazione, in caso di soffitto orizzontale, devono avere l'altezza netta minima interna non inferiore a m. 2,70. In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non deve essere inferiore a m. 2,00 e l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m. 2,70.
6. I locali accessori e di servizio, in caso di soffitto orizzontale, devono avere l'altezza netta minima interna non inferiore a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli. In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza netta minima interna non deve essere inferiore a m. 1,80 e l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m. 2,40, , ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere, compreso i ripostigli.
7. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio.
8. Per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.

ART. 114 – CAPACITA' INSEDIATIVA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.
Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

ART. 115 – AEROILLUMINAZIONE NATURALE

1. Tutti gli spazi degli alloggi devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.
2. Possono usufruire di aeroilluminazione solo artificiale:
 - a. i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente una adeguata aeroilluminazione 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 ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - d. i locali destinati a servizi igienici (salvo quanto prescritto nello specifico articolo della presente normativa), gli spogliatoi e i ripostigli;
 - e. i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - f. gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

In tal caso gli spazi devono rispettare i requisiti di condizionamento ambientale di cui agli artt. 3.4.47 e 3.4.48 del vigente Regolamento Locale di Igiene.

3. Il requisito minimo di aeroilluminazione naturale diretta si ritiene soddisfatto mediante la presenza di un doppio riscontro d'aria, nonché di una superficie finestrata verticale utile non inferiore a 1/8 (per il requisito di illuminazione) e 1/10 (per il requisito di aerazione) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.
4. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'aeroilluminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggior del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'aeroilluminazione.
5. I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
6. Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25% (1/4) della superficie del pavimento.
7. Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad un'altezza compresa fra m. 1,00 e m. 2,00 dal piano del pavimento.
8. I pozzi di luce, comunque denominati, non concorrono al soddisfacimento del requisito di illuminazione naturale diretta.

ART. 116 – INSTALLAZIONE DI APPARECCHI A COMBUSTIONE

1. 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.

2. L'afflusso di aria dovrà avvenire mediante aperture sull'esterno con sezione libera totale di almeno 6 cmq. Per ogni 1.000 Kcal/h con un minimo di 100 cmq.
3. Nelle stanze da bagno e in ogni altro locale ove non vi sia aerazione naturale continua è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
4. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaiolo.
5. Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati ed allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.
6. L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.
7. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 rispetto alla falda nel caso di tetti chiusi; negli altri casi e comunque quando vi siano altri ostacoli o altre strutture distanti meno di m. 8, le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 del colmo del tetto.

ART. 117 – PARAPETTI

1. Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 110.
2. I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 110.
3. I parapetti devono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a cm. 11 e in modo da non favorire l'arrampicamento.
4. I parapetti devono essere dimensionati in modo da poter sostenere una spinta orizzontale applicata al corrimano pari a kg/ml. 200
5. Nel caso di parapetti con base in muratura e ringhiera soprastante, le altezze di cui ai comma precedenti vengono misurate dal pavimento se la base in muratura ha altezza maggiore di cm. 50; viceversa, vengono misurate dall'estremità superiore della base in muratura.
6. I dislivelli maggiori di cm. 50, sia interni che esterni all'immobile, devono essere adeguatamente protetti con parapetti e/o altre soluzioni similari che impediscano la caduta accidentale.

ART. 118 – SCALE COMUNI

1. Le scale dovranno essere realizzate in conformità alle vigenti norme in materia di prevenzione incendi e barriere architettoniche.
2. Gli eventuali infissi delle scale devono essere comodamente e agevolmente apribili allo scopo di consentire anche una corretta ventilazione; ove non vi fossero infissi si dovrà prevedere un'adeguata ventilazione e illuminazione artificiale.
3. I vetri che costituiscono pareti e lucernari nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti o di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

4. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
5. Le pareti dei vani scala devono essere realizzate con materiale lavabile che consenta una facile pulizia e di almeno cm. 180 di altezza. Stesse caratteristiche devono avere il gradino nonché il parapetto o il corrimano.
6. Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa ed essere pertanto sempre dotate di corrimano ad un'altezza non inferiore a m. 0,90.
7. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 1,00 con affaccio diretto.
8. La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a m. 1,20 riducibili a m. 1,00 se di accesso ad una sola unità immobiliare.
9. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:
 - a. alzata minima cm. 16 e massima cm. 18.
 - b. pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate non sia inferiore a cm. 64.
10. Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 10 alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere di lunghezza inferiore a m. 1,20.
11. Per gli edifici di nuova costruzione ove sia prevista la realizzazione di scala a chiocciola per il collegaento di due o più piani, tra diversi alloggi o comunque ad uso comune, questa dovrà avere una pedata di profondità media minima di cm. 20 come minimo escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno m. 1,00 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di altezza di cui al comma precedente.
12. Sono escluse dalla presente regolamentazione le scale di sicurezza per le quali si applicano le vigenti norme specifiche.

ART. 119 – SCALE SECONDARIE

1. Nei casi di scale che collegano locali, abitativi o meno, dello stesso alloggio, può essere consentita una larghezza di rampa non minore di m. 0,80.
2. Le scale a chiocciola che collegano locali, abitativi o meno, dello stesso alloggio, devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m. 1,20.

ART. 120 – ASCENSORI

1. E' fatto obbligo per i fabbricati condominiali aventi più di due piani compreso il piano interrato/seminterrato, di installare un impianto ascensore di caratteristiche costruttive atte al superamento delle barriere architettoniche

CAPITOLO 4 – ULTERIORI CARATTERISTICHE PER LOCALI SPECIFICI**ART. 121 – SERVIZI IGIENICI**

1. La dotazione minima dei servizi igienici per alloggio è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
2. I pavimenti e le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm. 180 devono di regola essere piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;
3. I servizi igienici devono essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale, nonché avere accesso da corridoi e disimpegni e non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone.
4. I servizi igienici che hanno accesso da altri locali di abitazione o di lavoro o da spazi d'uso pubblico devono essere muniti di idoneo locale antibagno. Per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.
5. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 15 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
6. La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq. 4,00 se disposti in unico vano.
7. La prima stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,50 per il ricambio dell'aria.

ART. 122 – SPAZI DESTINATI A CUCINA

1. La dotazione minima dello spazio destinato a cucina è costituita da lavello, frigorifero, attrezzatura idonea per la cottura ed il riscaldamento dei cibi, cappa sopra ogni punto cottura idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento dei vapori, gas ed odori.
2. I pavimenti e le pareti perimetrali sino ad un'altezza di cm. 180 devono di regola essere piastrellate, comunque costruiti di materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente;

ART. 123 – PIAZZOLA ATTREZZATA PER LA RACCOLTA RIFIUTI

1. Il Regolamento Edilizio persegue il principio di implementare la gestione sostenibile dei rifiuti, individuando le azioni idonee al suo conseguimento, conformemente alle strategie comunitarie, nazionali, regionali e provinciali e secondo un approccio di "gestione integrata del ciclo dei rifiuti".
2. In particolare il Regolamento Edilizio persegue l'obiettivo del miglioramento della raccolta differenziata dei rifiuti destinati al riutilizzo, al riciclo ed al recupero di materia, mediante modalità di raccolta che rendano possibile una intercettazione maggiore dei materiali raccolti.

3. Al fine di perseguire tali principi e obiettivi, in caso di stabili con nove o più unità immobiliari oggetto di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e/o manutenzione straordinaria interessante la sistemazione degli spazi esterni o delle recinzioni, devono essere previsti, nelle aree di pertinenza, idonei spazi aperti da destinare alla raccolta differenziata dei rifiuti, che rispettino quanto segue:
 - a. devono essere dimensionati in relazione alla densità edilizia, alla destinazione degli insediamenti da servire e con particolare riguardo alle modalità di raccolta, alle attrezzature utilizzate e alle frequenze di svuotamento per ciascuna tipologia di rifiuto, secondo le disposizioni dei competenti uffici comunali;
 - b. devono essere progettati ed allestiti nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente;
 - c. devono essere mascherati con barriere vegetali o idonei sistemi di inverdimento in modo da assicurare adeguati requisiti estetici e di decoro;
 - d. devono assicurare agevolmente le operazioni di raccolta dei rifiuti e garantire che tutte le operazioni avvengano senza rischi per l'acqua, l'aria, il suolo, la fauna e la flora, o inconvenienti da rumori e odori;
 - e. non devono determinare la riduzione delle aree stradali, dei marciapiedi e delle aree destinate alla sosta dei veicoli e non devono determinare l'occupazione di suolo pubblico o di uso pubblico.

ART. 124 – SOPPALCHI

1. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.
2. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a m. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale.
3. Nel caso di altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito maggiore a m. 2,10, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sarà ammessa una maggiore superficie del soppalco calcolata in modo proporzionale ai valori di cui al comma precedente.

ART. 125 – LOCALI SOTTOTETTO

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
2. I locali dei sottotetti senza permanenza di persone e privi delle caratteristiche di abitabilità, se accessori o di servizio, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/20.
3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 11.03.2005 n° 12 e alla normativa del P.G.T. approvato.

ART. 126 – SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - a. seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - b. sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.
2. Possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quando abbiano i seguenti requisiti:
 - a. altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
 - b. dispositivi tecnici tali da assicurare una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m. 0,50 di altezza minima, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, isolamento termico e indici di fonoisolamento rispondenti alla normativa vigente;
 - c. adeguate condizioni di aerilluminazione diretta; alternativamente, qualora sia tecnicamente
 - d. impossibile, condizionamento ambientale ed illuminazione artificiale che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso;
 - e. scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
 - f. idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
 - g. le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;
 - h. in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro, ecc.
3. L'uso a scopo lavorativo di tali ambienti deve essere autorizzato previa acquisizione del parere A.S.L. e degli altri organi tecnici competenti specificatamente in materia di igiene pubblica, ambientale, tutela della salute nei luoghi di lavoro.
4. I locali seminterrati e sotterranei non possono comunque essere destinati ad abitazione.

ART. 127 – CORTILI, CAVEDI, PATII

1. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento.
2. È ammessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

3. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.
4. Nei cavedi, pozzi, luce, chiostrine, non sono permessi aggetti.
5. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
6. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Locale di Igiene.

ART. 128 – AUTORIMESSE PRIVATE

1. Le autorimesse private devono essere provviste di pavimento impermeabile e piletta di scarico per evitare il ristagno dei liquami che dovranno essere convogliati nella pubblica fognatura con mezzi idonei.
2. Le porte devono avere feritoie in alto e in basso di dimensioni adeguate ad assicurare un sufficiente ricambio d'aria, comunque deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/100 della superficie del pavimento che deve aprirsi su corselli o spazi di manovra.
3. L'altezza minima netta interna delle autorimesse non può essere inferiore a m. 2,20.
4. È fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

ART. 129 – RICOVERO BICICLETTE

1. In caso di nuovi interventi edilizi e/o di ristrutturazione, comportanti la formazione di nove o più unità immobiliari, deve essere obbligatoriamente previsto quanto segue:
 - a. Idonea struttura porta biciclette posta all'interno della proprietà e facilmente raggiungibile dagli ingressi pedonali, con un numero di stalli pari almeno al numero delle unità immobiliari dello stabile;
 - b. Idoneo locale per il ricovero di biciclette facilmente raggiungibile degli ingressi pedonali e/o carrai, opportunamente dimensionato per contenere un numero di biciclette pari almeno al numero delle unità immobiliari dello stabile.

TITOLO 10 – LE MODALITÀ DI COMPILAZIONE DEI PROGETTI DELLE OPERE VIABILISTICHE E DEI PROGETTI DI SISTEMAZIONE DELLE AREE VERDI ANNESSE, DI RISPETTO E SICUREZZA, COME SVINCOLI, ROTATORIE E BANCHINE LATERALI

CAPITOLO 1 – OPERE VIABILISTICHE

ART. 130 – STRADE PRIVATE

1. Gli enti o soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - a. alla pavimentazione;
 - b. alla manutenzione e pulizia;
 - c. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
 - d. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - e. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche,
 - f. fino alla loro immissione nei collettori comunali.
2. Le strade private a servizio di residenza con più unità abitative devono avere larghezza minima di carreggiata di m 5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
3. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di carreggiata di m 3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 6,75.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di carreggiata di m 5,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m 7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 3, 4, 5 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
6. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

ART. 131 – PASSAGGI PEDONALI

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della legge 9 gennaio 1989 n° 13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989 n° 6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati nelle ore notturne ed essere dotati di accorgimenti in grado di garantire l'attraversamento alle persone costrette a muoversi lentamente.
3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo.
4. Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.
6. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella realizzazione degli attraversamenti pedonali semaforizzati, così come previsti dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 132 – PERCORSI CICLABILI

1. In merito alle caratteristiche costruttive dei percorsi ciclabili si rimanda a quanto normato dal D.M. 30.11.1999 n. 557 e s.m.i.

ART. 133 – DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO

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

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere a regola d'arte e deve seguire le indicazioni espresse dagli uffici di competenza; in particolar modo:
 - a. qualora l'intervento necessiti di attraversamento stradale, il ripristino dovrà avvenire a scavalco per una lunghezza totale di m. 4,00 e dovrà essere preceduto da una scarifica della pavimentazione;
 - b. qualora lo scavo della pavimentazione superi i m. 5,00 parallelamente all'asse stradale, il ripristino del manto dovrà prevedersi per tutta la sede della carreggiata.

ART. 134 – RETI DI SERVIZI PUBBLICI

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
3. Le reti dei servizi pubblici devono essere interrato; nel caso in cui questo non sia possibile per cause di forza maggiore, l'ufficio tecnico comunale potrà autorizzarne la realizzazione esterna secondo modalità che non costituiscano limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

ART. 135 – ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

1. Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dall'ente gestore della rete fognaria.
2. Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.
3. L'allacciamento alla fognatura comunale deve avere recapito in un pozzetto ispezionabile avente chiusino in ghisa circolare carrabile (D400), deve inoltre avere il piano di scorrimento delle acque reflue superiore alla testa della fognatura comunale e deve essere dimensionato per un riempimento massimo di $\frac{1}{2}$ del diametro della condotta medesima.
4. Nel caso di costruzioni con locali accessori e non posti al di sotto del piano stradale l'allacciamento dovrà essere realizzato, sempre, con valvola di non ritorno, scarico in pozzo perdente delle sole acque meteoriche, pompa di sollevamento e gruppo di continuità atto a garantire il funzionamento della pompa anche in caso di interruzione dell'energia elettrica.

ART. 136 – ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

1. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas-metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
2. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
3. Al fine della diffusione dell'impiego di acque meno pregiate nonché delle tecniche di risparmio della risorsa idrica, il permesso di costruire viene rilasciato a condizione che il progetto edilizio preveda per ogni singola unità abitativa di nuova costruzione un contatore individuale, nonché il collegamento a reti duali per l'acqua non potabile, ove già disponibili.



COMUNE DI GERENZAGO

PROVINCIA DI PAVIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO "A" TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE DEGLI EDIFICI

PIANO DEL COLORE

S 1	R, Z 2	R 3	F 4	S 5	S 6	S 7
Z 8	Z 9	F 10	F 11	F 12	R 13	F 14
S 15	R, Z 16	S 17	F, R, Z 18	F, R 19	F 20	F 21
S 22	R 23	F, R 24	F, R, Z 25	R 26	R 27	F 28
Z, S 29	R, Z 30	Z, S 31	R 32	F 33	F, R 34	R 35
S 36	S 37	F 38	F 39	F 40	F 41	F 42
S 43	F 44	F 45	F, 46	F, R 47	F 48	F 49

F = Fondo Facciata - R = Rilievi - Z = Zoccolature - S = Smalti



COMUNE DI GERENZAGO

PROVINCIA DI PAVIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO B PIANO ENERGETICO

PREMESSA E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio è un importante strumento di pianificazione territoriale a disposizione dell'Amministrazione Comunale per affrontare il tema dell'efficienza energetica nell'edilizia e promuovere strategie di risparmio energetico sull'edilizia esistente e sulle nuove costruzioni.

Attraverso l'Allegato Energetico, l'Amministrazione Comunale può recepire la normativa europea, nazionale e regionale in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili ed introdurre prescrizioni cogenti più restrittive rispetto a tale normativa.

Il presente Allegato Energetico al regolamento Edilizio del Comune di Gerenzago promuove interventi edilizi mirati a:

- migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro edilizio
- migliorare l'efficienza energetica del sistema edificio-impianto
- aumentare l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili

con l'obiettivo di favorire un utilizzo razionale delle risorse energetiche e ridurre le emissioni di anidride carbonica e altre sostanze inquinanti in atmosfera.

Le normative in materia di efficienza energetica e fonti rinnovabili, che rappresenteranno il riferimento di base nel presente documento sono:

→ **NORMATIVA EUROPEA**

Direttiva 2010/31/UE – Prestazioni Energetiche in edilizia

Direttiva 2012/27/UE – Nuove disposizioni sull'efficienza energetica

→ **NORMATIVA NAZIONALE**

D. Lgs 192/2005 – Rendimento energetico in edilizia + decreti attuativi

D. Lgs 115/2008 – Attuazione della direttiva 2006/32/CE

D. Lgs n. 28 del 3 marzo 2011 – Attuazione della direttiva 2009/28/CE

→ **NORMATIVA REGIONALE**

DGR 8745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i

Legge Regionale n. 3 del 21 febbraio 2011

Legge Regionale n. 413 del marzo 2012

Le norme inserite nel presente documento fanno riferimento alla metodologia di calcolo stabilita nel DGR 8745/2008 per la definizione del fabbisogno di energia per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento.

Tali norme hanno validità dall'entrata in vigore del presente Allegato Energetico. Per tutto quanto non previsto nell'Allegato Energetico continueranno ad applicarsi le disposizioni contenute nella normativa regionale e nazionale di riferimento, la cui evoluzione nel tempo dovrà essere recepita in forma di adeguamento normativo.

DEFINIZIONI

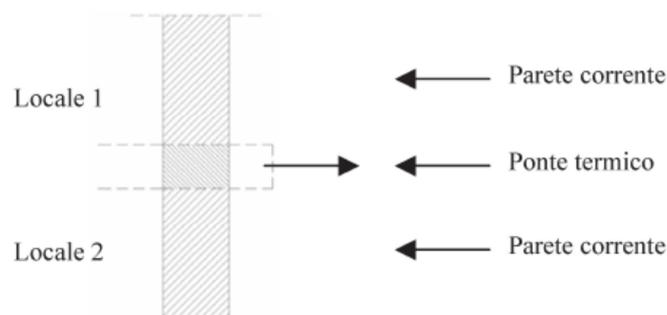
Ai fini del presente provvedimento si fa riferimento alle definizioni contenute della normativa regionale *DGR 8745/2008* e *s.m.i.* riportate di seguito:

- a) accertamento: è l'insieme delle attività di controllo pubblico volte ad accertare che il progetto delle opere e gli impianti siano conformi alle norme vigenti e che rispettino le prescrizioni e gli obblighi stabiliti;
- b) ambienti a temperatura controllata: sono gli ambienti serviti da un impianto termico;
- c) attestato di certificazione energetica: è il documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente dispositivo, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio-impianti. Nell'attestato vengono altresì indicati la classe energetica di appartenenza dell'edificio oltre a possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche del sistema edificio-impianti. Tale documento deve essere necessariamente predisposto ed asseverato da un professionista accreditato, estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio;
- d) certificazione energetica dell'edificio: è il complesso delle operazioni svolte dai soggetti accreditati per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica;
- e) climatizzazione invernale o estiva: è l'insieme di funzioni atte ad assicurare il benessere degli occupanti mediante il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura e, ove siano presenti dispositivi idonei, della umidità, della portata di rinnovo e della purezza dell'aria;
- f) contratto servizio energia: è l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;
- g) edificio adibito ad uso pubblico: è un edificio nel quale si svolge, in tutto o in parte, l'attività istituzionale di Enti pubblici;
- h) edificio di proprietà pubblica: è un edificio di proprietà dello Stato, delle Regioni o degli Enti locali, nonché di altri Enti pubblici, anche economici, destinato sia allo svolgimento delle attività dell'Ente, sia ad altre attività od usi, compreso quello di abitazione privata;

- i) edificio: è un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e dall'impianto termico e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni dei seguenti elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti;
- j) edificio di nuova costruzione: è un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente dispositivo;
- k) fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale: è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo;
- l) fonti energetiche rinnovabili: sono quelle definite all'articolo 2, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo del 29 dicembre 2003, n. 387;
- m) generatore di calore: è il complesso bruciatore-caldaia, che permette di trasferire al fluido termovettore il calore prodotto dalla combustione;
- n) gradi giorno di una località: è il parametro convenzionale rappresentativo delle condizioni climatiche di una località, utilizzato per stimare al meglio il fabbisogno energetico necessario per mantenere gli ambienti ad una temperatura prefissata; l'unità di misura utilizzata è il grado giorno, GG;
- o) impianto termico: è un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione estiva ed invernale degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienicosanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati tali gli apparecchi quali stufe, caminetti, radiatori individuali, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore a 15 kW;

- p) impianto termico di nuova installazione: è un impianto termico installato in un edificio di nuova costruzione o in un edificio o porzione di edificio precedentemente sprovvisto di impianto termico;
- q) indice di prestazione energetica EP: esprime il consumo di energia primaria riferito ad un singolo uso energetico dell'edificio (a titolo d'esempio: alla sola climatizzazione invernale, EPH, alla climatizzazione estiva, EPC, alla produzione di acqua calda sanitaria, EPW), riferito all'unità di superficie utile o di volume lordo, espresso rispettivamente in kWh/m² anno o kWh/m³ anno;
- r) interventi di manutenzione ordinaria: sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (a solo titolo d'esempio, si cita il rifacimento dell'intonaco) 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;
- s) interventi di manutenzione straordinaria: sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono così considerati 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;
- t) interventi di ristrutturazione edilizia: sono 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 e impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricomprese anche la demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- u) involucro edilizio: è l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio;

- v) ispezioni su edifici ed impianti: sono gli interventi di controllo tecnico e documentale in situ, svolti sia dal professionista incaricato di redigere la certificazione energetica dell'edificio, sia da esperti qualificati incaricati dagli Enti predisposti al controllo, o da organismi da essi deputati, così da verificare che le opere e gli impianti siano conformi alle norme vigenti e che rispettino le prescrizioni e gli obblighi stabiliti;
- w) manutenzione ordinaria dell'impianto termico: nella definizione sono comprese le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti, che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente;
- x) manutenzione straordinaria dell'impianto termico: sono così definiti gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico;
- y) massa superficiale: è la massa per unità di superficie della parete opaca compresa la malta dei giunti; l'unità di misura utilizzata è il kg/m^2 ;
- z) parete fittizia: è la parete schematizzata nella figura sottostante;



- aa) pompa di calore: è un dispositivo o un impianto che sottrae calore dall'ambiente esterno o da una sorgente di calore a bassa temperatura e lo trasferisce all'ambiente a temperatura controllata;
- bb) ponte termico: è la discontinuità di isolamento termico che si può verificare in corrispondenza degli innesti di elementi strutturali (solai e pareti verticali o pareti verticali tra loro);
- cc) ponte termico corretto: si ha quando la trasmittanza termica della parete fittizia (il tratto di parete esterna in corrispondenza del ponte termico) non supera per oltre il 15% la trasmittanza termica della parete corrente;

- dd) potenza termica convenzionale di un generatore di calore: è la potenza termica del focolare diminuita della potenza termica persa al camino in regime di funzionamento continuo; l'unità di misura utilizzata è il kW;
- ee) potenza termica del focolare di un generatore di calore: è il prodotto del potere calorifico inferiore del combustibile impiegato e della portata di combustibile bruciato; l'unità di misura utilizzata è il kW;
- ff) potenza termica utile di un generatore di calore: è la quantità di calore trasferita nell'unità di tempo al fluido termovettore; l'unità di misura utilizzata è il kW;
- gg) prestazione energetica di un edificio: è la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienico-sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti, della progettazione e della posizione dell'edificio in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico;
- hh) rendimento di combustione di un generatore di calore: è il rapporto tra la potenza termica convenzionale e la potenza termica del focolare;
- ii) rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico: è il rapporto tra il fabbisogno di energia termica utile per la climatizzazione invernale e l'energia primaria delle fonti energetiche, ivi compresa l'energia elettrica dei dispositivi ausiliari, calcolato con riferimento al periodo annuale di esercizio di cui all'art. 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412. Ai fini della conversione dell'energia elettrica in energia primaria si considera l'equivalenza: 9 MJ = 1kWhe;
- jj) rendimento di produzione medio stagionale: è il rapporto tra l'energia termica utile generata ed immessa nella rete di distribuzione e l'energia primaria delle fonti energetiche, compresa l'energia elettrica, calcolato con riferimento al periodo annuale di esercizio di cui all'art. 9 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412. Ai fini della conversione dell'energia elettrica in energia primaria si considera l'equivalenza: 9 MJ = 1 kWhe;

- kk) rendimento termico utile di un generatore di calore: è il rapporto tra la potenza termica utile e la potenza termica del focolare;
- ll) ristrutturazione di un impianto termico: è un insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali, nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato;
- mm) schermature solari esterne: sono sistemi che, applicati all'esterno di una superficie vetrata trasparente, permettono una modulazione variabile e controllata dei parametri energetici e ottico-luminosi in risposta alle sollecitazioni solari;
- nn) soggetto certificatore: è il soggetto accreditato al rilascio dell'attestato di certificazione energetica;
- oo) sostituzione di un generatore di calore: consiste nella rimozione di un vecchio generatore e l'installazione di un generatore nuovo, di potenza termica non superiore del 10% alla potenza del generatore sostituito, destinato ad erogare energia termica alle medesime utenze;
- pp) superficie utile: è la superficie netta calpestabile di un edificio;
- qq) targa energetica: è il documento, rilasciato dal Comune di competenza, in cui viene riportato il valore del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'edificio, nonché la sua classificazione in riferimento alle classi di consumo;
- rr) trasmittanza termica: è il flusso di calore che passa attraverso una parete per singolo m^2 di superficie della parete e per grado K di differenza tra la temperatura interna ad un locale e la temperatura esterna o del locale contiguo;
- ss) valori nominali delle potenze e dei rendimenti: sono i valori di potenza massima e di rendimento di un apparecchio specificati e garantiti dal costruttore per il regime di funzionamento continuo.

CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI IN BASE ALLA DESTINAZIONE D'USO

Per la classificazione degli edifici si adotta quella definita dalla legislazione nazionale vigente (DPR 26 agosto 1993 n 412):

E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili

E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;

E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili: Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.

E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi

E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto

E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili. Quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni.

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive

E 6 (1) Piscine, saune e assimilabili

E 6 (2) Palestre e assimilabili

E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

E.7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

TITOLO 1. CATEGORIE DI APPLICAZIONE E DOCUMENTAZIONE

ART. 1. AMBITI DI APPLICAZIONE

Il presente Allegato Energetico si applica a tutti gli edifici soggetti al rispetto di quanto previsto dalla norma regionale *DGR 8745/2008* agli articoli 3 e 4:

1. interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizie di edifici esistenti aventi superficie utile superiore a 1000 m² e riguardanti il 100% della superficie disperdente;
2. interventi di ristrutturazione su una superficie disperdente maggiore del 25% o per ampliamenti volumetrici superiori al 20% del volume esistente;
3. interventi minori sull'edilizia esistente;
4. interventi di nuova installazione o ristrutturazione di impianto termico.

Sono escluse dall'applicazione delle presenti disposizioni le seguenti categorie:

- a. gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b. i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c. i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²;
- d. gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

ART. 2. DOCUMENTI DI CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA

Per gli edifici di nuova costruzione, esistono diversi documenti con i quali è possibile dimostrare la conformità dell'intervento alla normativa sovraordinata e al presente Allegato Energetico:

- **Relazione Tecnica** (di cui all'articolo 28 della Legge 9 Gennaio 1991 n. 10, come definita dall'Allegato B alla Deliberazione della Regione Lombardia n° VIII/008745 del 22 dicembre 2008 e s.m.i.).

La Relazione Tecnica contiene le informazioni minime necessarie per accertare l'osservanza delle norme vigenti da parte degli organismi pubblici competenti.

- **Attestato di certificazione energetica (ACE)** (ai sensi dell'Allegato C alla deliberazione della Regione Lombardia n° VIII/00874/5 del 22 dicembre 2008 e s.m.i.).

Lo scopo del documento è di attestare la prestazione energetica e alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio-impianto, nonché di individuare la classe energetica di appartenenza.

- **Documentazione per la fine lavori: Perizia Asseverata.**

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per le opere realizzate con permesso di costruire, o al certificato di collaudo finale per le opere realizzate con Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizia Attività, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deposita in Comune una Perizia asseverata dal direttore dei lavori, in duplice copia, corredata da idonea documentazione fotografica relativa alle diverse fasi realizzative con indicazione dei punti di ripresa, attestante la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle relazioni di cui all'Art.1 comma 1. La documentazione fotografica contenuta nella Perizia Asseverata dovrà essere fornita anche su formato informatico e attestare la tecnologia costruttiva, la stratigrafia e gli spessori dei vari componenti edilizi posti in opera con l'utilizzo di metro (superfici opache verticali, superfici opache orizzontali ed inclinate, serramenti ecc.). Inoltre, la stessa Perizia asseverata dovrà contenere in allegato le schede tecniche originali dei singoli materiali utilizzati con la marchiatura CE e l'indicazione delle caratteristiche tecniche. La dichiarazione di fine lavori è inefficace se non è accompagnata dalla Perizia Asseverata.

- **Comunicazione per procedure in Attività edilizia libera.**

La comunicazione è finalizzata a segnalare al Comune le installazioni di impianti indicati nel presente provvedimento. Nel caso in cui risulti applicabile, la Comunicazione di attività edilizia rappresenta una procedura semplificata di comunicazione di alcune tipologie di intervento finalizzate all'installazione di piccoli impianti o alla realizzazione di modesti lavori edili. La comunicazione dovrà contenere:

- l'anagrafica del proprietario dell'edificio e dell'edificio oggetto d'intervento;
- la dichiarazione che l'impianto oggetto di realizzazione rientra nelle seguenti tipologie:
 - di installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati ai tetti degli edifici esistenti, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda esistente e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella della falda del tetto stesso;
 - interventi di installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m;

- interventi di installazione di unità di micro cogenerazione ossia unità di cogenerazione con una capacità di generazione massima inferiore a 50 kWe.
 - la potenza dell'impianto di cui si prevede l'installazione.
-
- **Dichiarazione di corrispondenza ai requisiti indicati nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio.**
E' il documento reso dal professionista in fase di presentazione del titolo abilitativo in cui lo stesso dichiara di aver ottemperato a tutte le norme e alle verifiche energetiche richieste dall'Allegato Energetico e riepiloga i valori di progetto ottenuti da tali verifiche.

TITOLO 2. NORME RELATIVE AGLI INTERVENTI DI CUI AL TITOLO 1 ART. 1 - Comma 1,2,4

ART. 3. PRESTAZIONI DEL SISTEMA EDIFICIO IMPIANTO IN REGIME INVERNALE

Per tutti gli interventi di cui al Titolo 1, art. 1, comma 1 è obbligatorio che:

- l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, Eph, risulti inferiore del 10% rispetto al valore limite definito dalla normativa regionale (DGR 8745/2008 e s.m.i.) per la fascia climatica di riferimento.

Per tutti gli interventi di cui al Titolo 1, art. 1, comma 1 e 2 è obbligatorio che:

- la trasmittanza termica delle strutture che delimitano l'involucro dell'edificio verso l'esterno, controterra, ovvero verso ambienti a temperatura non controllata, limitatamente alla superficie di struttura opaca e/o trasparente oggetto dell'intervento, risulti inferiore del 10% ai valori limite previsti dalla normativa regionale (DGR 8745/2008 e s.m.i.) per le pareti verticali opache e le strutture opache orizzontali o inclinate e del 15% per le strutture trasparenti.

ART. 4. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO EDILIZIO IN REGIME ESTIVO

Per tutti gli edifici di nuova costruzione, al fine di contenere la temperatura interna degli ambienti e limitare i fabbisogni energetici per il raffrescamento degli edifici, si deve tendere ad adottare sistemi che contribuiscano a ridurre gli apporti termici dovuti all'irraggiamento solare durante il regime estivo, considerando i seguenti punti:

- a. valutazione dell'efficacia dei sistemi filtranti delle superfici vetrate, mediante il controllo del fattore solare (g) delle vetrate non protette dai sistemi di ombreggiamento. Il requisito si intende soddisfatto quando il valore limite del fattore solare della componente vetrata dei serramenti esterni delimitanti il volume riscaldato dell'edificio risulti inferiore o uguale ai valori riportati nella tabella di seguito:

Tipo di chiusura	Fattore di trasmittanza solare
Orizzontale superiore	0,65
Inclinata	0,75
Verticale	0,70

Tabella 1. Prestazioni minimi della componente vetrata dei serramenti

- b. valutazione dell'inerzia termica dei sistemi costruttivi adottati. La capacità di contenere le oscillazioni di temperatura negli ambienti in funzione dell'irraggiamento solare. Tale capacità di contenere queste oscillazioni viene rappresentata attraverso lo sfasamento (espresso in ore) e all'attenuazione (coefficiente adimensionale) dell'onda termica. Il requisito si intende soddisfatto se l'edificio raggiunge una classe di prestazione non inferiore alla classe II, così come indicato nella tabella seguente:

H = ore	Fa = Fattore di attenuazione	Classe prestazionale
$H > 12$	$fa \leq 0,15$	Ottima I
$12 \geq H > 10$	$0,15 < fa \leq 0,30$	Buona II
$10 \geq H > 8$	$0,30 < fa \leq 0,40$	Sufficiente III
$8 \geq H > 6$	$0,40 < fa \leq 0,60$	Mediocre IV
$H \leq 12$	$fa > 0,60$	Insufficiente V

Tabella 2. Prestazioni minime in termini di sfasamento e attenuazione dell'onda termica

ART. 5. FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA TERMICA

Per tutti gli interventi di cui al Titolo 1, art. 1, comma 1 e 2 è obbligatorio rispettare i seguenti valori di copertura del fabbisogno di energia termica per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di ACS da Fonti Energetiche Rinnovabili secondo le seguenti percentuali:

35% dal 01-01-2013

50% dal 01-01-2016

L'obbligo di cui sopra non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

ART. 6. FONTI RINNOVABILI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA

Per tutti gli interventi di cui al Titolo 1, art. 1, comma 1 e 2 è obbligatorio rispettare i seguenti valori di potenza elettrica installata derivante da impianti alimentati da fonti rinnovabili (in kW di picco), obbligatoriamente sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze pari a:

1 kWp ogni 65 m² di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2013

1 kWp ogni 50 m² di superficie in pianta dell'edificio a livello del terreno dal 01-01-2016

ART. 7. ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

Per tutti gli edifici di nuova costruzione, in sede di progettazione, fra le varie alternative progettuali possibili si deve tendere a favorire:

- il posizionamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est – ovest (con una tolleranza massima di 45° verso est e di 15° verso ovest);
- che le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto garantiscano il minimo ombreggiamento diretto invernale sulle facciate;
- che gli ambienti nei quali si volge la maggior parte della vita abitativa siano disposti a sud – est, sud, sud – ovest;
- che gli spazi meno legati a necessità di riscaldamento e illuminazione naturale (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) siano preferibilmente disposti lungo il lato nord servendo così da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati;
- che le aperture massime siano preferibilmente collocate sulle superfici murarie orientate da sud-est a sud-ovest.

ART. 8. SISTEMI DI OMBREGGIAMENTO

Nel caso di edifici di nuova costruzione in cui vengano installati sistemi schermanti il progettista valuta e documenta l'efficacia. Le schermature fisse e/o mobili (aggetti, logge, brise soleil, porticati, balconi oppure persiane, scuri, tende anti sole ecc.) devono risultare congrue all'orientamento delle facciate su cui vengono installate (nel caso di schermature fisse, aggetti orizzontali per le facciate esposte a sud e aggetti verticali per le facciate esposte a est e a ovest), e comunque tali da garantire (nel caso di schermature fisse, per forma e dimensioni), nel periodo invernale, il soleggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti in quota pari al 100% dell'irraggiamento incidente sugli stessi in assenza dei sistemi ombreggianti. In regime estivo i sistemi schermanti utilizzati dovranno essere in grado di garantire una riduzione di almeno il 70% dell'irraggiamento incidente in assenza di sistemi ombreggianti. Nel periodo invernale il requisito è verificato alle ore 10, 12 e 14 del 21 dicembre (ora solare), mentre in regime estivo, il livello è verificato alle ore 11, 13, 15 e 17 del 25 luglio (ora solare).

ART. 9. VENTILAZIONE NATURALE E CONTROLLATA

Nel caso di edifici di nuova costruzione:

- a. occorre utilizzare al meglio le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi per favorire la ventilazione naturale dell'edificio;
- b. nel caso in cui il ricorso a tale ventilazione non sia efficace si può prevedere l'impiego di sistemi di ventilazione meccanica;
- c. i sistemi di ventilazione meccanica controllata, caratterizzati da una portata totale di aria di ricambio superiore a 1.500 m³/h devono essere dotati di recuperatore di calore statico avente un'efficienza minima pari almeno al 70%.

Per il calcolo delle portate d'aria si fa riferimento alla norma tecnica UNI EN 15242:2008.

ART. 10. GENERATORI DI CALORE

Nel caso di nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici, se e solo se l'intervento riguarda il rifacimento del sistema di emissione, distribuzione o generazione di calore, si procede alla verifica che il valore dell'efficienza globale media stagionale dell'impianto termico per il riscaldamento rispetti i seguenti valori minimi:

$$\varepsilon = 77 + 3 \cdot \log_{10} (P_n)$$

(per impianti con fluido termovettore circolante nella rete di distribuzione solamente liquido)

$$\varepsilon = 67 + 3 \cdot \log_{10} (P_n)$$

(per impianti con fluido termovettore circolante nella rete di distribuzione solamente aeriforme)

dove P_n è il rendimento termico utile nominale del generatore di calore, per $P_n > 1000$ kW porre P_n uguale a 1000 kW.

ART. 11. POMPE DI CALORE

Nel caso d'installazione di pompe di calore ad alta efficienza si specifica che:

- a. devono essere installate pompe di calore con un Coefficiente di Prestazione (COP) pari o superiore ai valori minimi fissati nella Tabella 3 per pompe di calore elettriche o almeno pari ai valori minimi fissati nella Tabella 4 per pompe di calore a gas;
- b. qualora l'apparecchio fornisca anche servizio di climatizzazione estiva è richiesto che lo stesso garantisca contemporaneamente un Indice di Efficienza Energetica (EER) almeno pari ai pertinenti valori minimi disposti nella Tabella 3 per pompe di calore elettriche e pari almeno a 0,6 per tutte le tipologie di pompe di calore alimentate a gas;
- c. qualora siano installate pompe di calore elettriche dotate di variatore di velocità (inverter), i pertinenti valori riportati nelle tabelle seguente possono essere ridotti del 5%.

Tabella 3. Prestazioni minime per pompe di calore elettriche.

Tipo di pompa di calore Ambiente esterno/interno	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	COP
aria/aria	Bulbo secco all'entrata: 7 Bulbo umido all'entrata: 6	Bulbo secco all'entrata: 20 Bulbo umido all'entrata: 15	3,9
	Bulbo secco all'entrata: -7 (*)		2,7 (*)
aria/acqua potenza termica utile riscaldamento ≤ 35 kW	Bulbo secco all'entrata: 7 Bulbo umido all'entrata: 6	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	4,1
	Bulbo secco all'entrata: -7 (*)		2,7 (*)
aria/acqua potenza termica utile riscaldamento > 35 kW	Bulbo secco all'entrata: 7 Bulbo umido all'entrata: 6	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	3,8
	Bulbo secco all'entrata: -7 (*)		2,7 (*)
salamoia/aria	Temperatura entrata: 0	Bulbo secco all'entrata: 20 Bulbo umido all'entrata: 15	4,3
salamoia/acqua	Temperatura entrata: 0	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	4,3
acqua/aria	Temperatura entrata: 15 Temperatura uscita: 12	Bulbo secco all'entrata: 20 Bulbo umido all'entrata: 15	4,7
acqua/acqua	Temperatura entrata: 10	Temperatura entrata: 30 Temperatura uscita: 35	5,1

(*) Requisito valido esclusivamente per installazioni in zona climatica E o F.

Tabella 4. Prestazioni minime per pompe di calore a gas.

Tipo di pompa di calore Ambiente esterno/interno	Ambiente esterno [°C]	Ambiente interno [°C]	GUE
aria/aria	Bulbo secco all'entrata: 7 Bulbo umido all'entrata: 6	Bulbo secco all'entrata: 20	1,46
	Bulbo secco all'entrata: -7 (**)		1,1 (**)
aria/acqua	Bulbo secco all'entrata: 7 Bulbo umido all'entrata: 6	Temperatura entrata: 30 (*)	1,38
	Bulbo secco all'entrata: -7 (**)		1,1 (*)
salamoia/aria	Temperatura entrata: 0	Bulbo secco all'entrata: 20	1,59
salamoia/acqua	Temperatura entrata: 0	Temperatura entrata: 30	1,47
acqua/aria	Temperatura entrata: 10	Bulbo secco all'entrata: 20	1,60
acqua/acqua	Temperatura entrata: 10	Temperatura entrata: 30 (*)	1,56

(*) Δt : pompe di calore ad assorbimento: temperatura di uscita di 40°C. Pompe di calore a motore endotermico: temperatura di uscita di 35°C

(**) Requisito valido esclusivamente per installazioni in zona climatica E o F.

ART. 12. ILLUMINAZIONE ESTERNA

Per gli edifici di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione si dovranno rispettare le indicazioni operative che seguono:

- negli spazi destinati alle attività principali deve essere assicurata un'adeguata illuminazione naturale per assicurare il benessere visivo e ridurre l'utilizzazione di fonti di illuminazione artificiale; per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente;
- l'illuminazione artificiale degli spazi interni di connessione comuni (vani scala, androni e simili) e in generale degli spazi destinati ad uso non continuativo (cantine, depositi e simili) deve essere comandata attraverso interruttori a tempo o azionata da sensori di presenza;
- per i corpi illuminanti si suggerisce l'impiego di lampade a basso consumo di energia.

ART. 13. PREMIALITÀ

Nel caso di nuova costruzione, qualora l'edificio rispetti le indicazioni di cui agli Articoli 4 (comma a e b), 7, 8 e 12, è prevista una premialità corrispondente a:

- riduzione del contributo di costruzione pari al 10



COMUNE DI GERENZAGO

PROVINCIA DI PAVIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO C BOZZA DI CONVENZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE ATR – PL ____
BOZZA DI CONVENZIONE

L'anno 20__ il giorno __ del mese di _____ avanti a me Dott.
 _____ Notaio in _____ residente per la carica in _____

TRA

il Comune di Gerenzago (PV), nella persona del funzionario responsabile del procedimento Sindaco pro-tempore Perversi Alessandro, per la carica domiciliato presso il Palazzo Municipale, da una parte, d'ora in avanti denominato Comune

e

il Sig. _____ nato a _____ (__) il _____
 residente in _____ (__) Via _____ C.F.:

il Sig. _____ nato a _____ (__) il _____
 residente in _____ (__) Via _____ C.F.:

d'ora in avanti denominati con il termine Lottizzanti.

Premesso che:

A) i Lottizzanti sono proprietari delle aree site nel Comune di Gerenzago contraddistinte al Co.Cens. di Gerenzago F.lio _____

- Proprietà _____
 Map. _____ - Superficie : _____
 Map. _____ - Superficie : _____
 Map. _____ - Superficie : _____

(¹) Superficie catastale :

- Proprietà _____
 Map. _____ - Superficie : _____
 Map. _____ - Superficie : _____
 Map. _____ - Superficie : _____

(¹) Superficie catastale :

Totale superficie catastale _____

a cui corrisponde una superficie reale rilevata con metodo Celerimetrico (vedi Tav. 1)

- Proprietà _____ = mq. _____ percentuale _____
 - Proprietà _____ = mq. _____ percentuale _____
- Totale superficie reale = mq. _____

B) tutte le aree sopra descritte, aventi una superficie di mq. _____ sono individuate sulla tavola 21a Carta della Disciplina delle Aree del Piano delle Regole

¹ derivanti dal frazionamento delle aree edificabili, urbanizzazione primaria e secondaria depositato presso il Comune di Gerenzago in data _____ prot. n. _____ approvato dall'UTE di Pavia in data _____ prot. n. _____

H) La Commissione Edilizia, nella seduta del _____ ha espresso parere favorevole sia al Piano di Lottizzazione ATR PL__ di cui trattasi in quanto conforme al P.G.T. del Comune di Gerenzago sia agli elaborati tecnici del piano medesimo e qui di seguito elencati ed allegati alla presente convenzione, essendone parte integrante e sostanziale.

- Allegato A - Relazione Tecnica
- Allegato B - Bozza di Convenzione
- Allegato C - Titoli di proprietà – Visure catastali
- Allegato D - Esame di impatto paesistico
- Allegato E - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizz. 1A - 2A
- Allegato F - Relazione Geotecnica con prove penetrometriche
- Allegato G - Parere Igienico Sanitario ASL Pavia
- Allegato H - Autorizzazione Amministrazione Provinciale di Pavia – Settore viabilità
- Allegato I - Autorizzazione ACAOP – PaviaAcque alla formazione delle opere fognarie
- Allegato L - Valutazione e mitigazione dell'impatto acustico
- Tav. 1 - Estratto P.G.T. – Estratto N.C.T. – Rilievo celerimetrico – Documentazione fotografica
- Tav. 2 - Planimetria Generale di Progetto - Indici Edilizi – Calcoli planivolumetrici - Superfici, Comparti - Aree di Cessione - Sezioni e tipologie edilizie
- Tav. 3 - Quadro Generale Opere Urbanizzazione Primaria e Secondaria e particolari
- Tav. 4 - Progetto esecutivo: Strada – Marciapiedi – Aree verdi – Pista ciclabile - Segnaletica stradale
- Tav. 5 - Progetto esecutivo: Fognatura – Pianta quotata – Profili altimetrici Particolari rete fognaria - Area drenante - Pozzetti.
- Tav. 6 - Progetto esecutivo: recinzione
- Tav. 7 - Progetto esecutivo: Impianto illuminazione pubblica
- Tav. 8 - Progetto esecutivo: Impianto telefonico
- Tav. 9 - Progetto esecutivo: Rete energia elettrica
- Tav. 10 - Progetto esecutivo: Rete gas - metano
- Tav. 11 - Progetto esecutivo: Rete idrica

I) I Lottizzanti dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli obblighi derivanti dalle leggi e dalle norme vigenti in materia e dalla presente convenzione.

J) La richiesta dei singoli "Titoli abilitativi" dovrà essere corredata, oltre che dagli atti e documenti previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Gerenzago, dall'autorizzazione per gli scarichi reflui e di quant'altro necessario ex lege.

Tutto ciò premesso, fra le parti

Si conviene e si stipula

quanto segue in modo fin d'ora impegnativo per quanto riguarda i Lottizzanti e fatte salve le approvazioni di Legge per il Comune di Gerenzago.

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – Patti e condizioni

Tra i Lottizzanti ed il Comune si stipulano i seguenti patti e condizioni:

- Trasferimento dei volumi edificabili tra lotti contigui e non
- Modello univoco della recinzione verso strada (vedi Tav. 6)
- Deroga alle distanze dai confini
- ecc. _____

oppure

Tra i lottizzanti ed il Comune non è stato stipulato alcun patto o condizione.

Art. 3 – Programma di Intervento

All'atto dell'approvazione del progetto di lottizzazione e prima del rilascio dei singoli "Titoli abilitativi" dovrà essere eseguito:

- il picchettamento della rete viaria e degli spazi a verde e a parcheggio pubblico
- lo spianamento e la livellazione delle aree di cui al punto precedente.

La realizzazione del presente ATR-PL__ avverrà con le seguenti modalità:

- a) ogni lotto potrà essere edificato individualmente o potranno essere edificati più lotti contestualmente non appena sarà operante la presente convenzione, previo il rilascio dei singoli "Titoli abilitativi" da parte del funzionario responsabile ;
- b) i progetti dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dall'art. 3.1 del fascicolo 10 del Documento di Piano allegato al P.G.T. del presente piano. Si precisa che la tipologia degli edifici sarà limitata a ville e villette singole o a schiera edificate su due piani fuori terra più seminterrato o piccoli condomini di 2 piani. Si precisa che la divisione in lotti prevista dalla Tav. 10 di progetto è puramente indicativa e potranno essere apportate modifiche ai singoli lotti mantenendo inalterata l'edificabilità complessiva ;
- c) le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite contestualmente all'edificazione degli edifici in modo da assicurare tutti i servizi alle realizzande costruzioni.

In particolare al momento del rilascio dei "Titoli abilitativi" riguardanti una superficie utile pari al 50% della superficie utile edificabile complessiva, dovranno essere eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria conformemente alle particolari prescrizioni contenute in ogni singolo progetto con l'esclusione del tappeto di usura della strada che sarà eseguito dopo il completamento degli allacciamenti agli impianti.

d) conseguentemente i certificati di agibilità dei fabbricati, edificati ai sensi del ATR PL__ saranno rilasciati dal funzionario responsabile ai sensi degli artt. 24 e 25 del T.U. per l'Edilizia dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità dei singoli edifici:

- strade, marciapiedi e parcheggi
- impianto tecnologici: acqua – gas – luce – telefono
- illuminazione pubblica
- fognatura acque reflue bianche/nere

escluso solo il tappetino bituminoso del manto stradale che potrà essere realizzato dopo l'edificazione dell'ultimo edificio.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria il cui costo viene desunto dal Computo Metrico Estimativo (Allegato E), ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 art. 16 comma 6, sono costituite da:

- strade residenziali	: €.
- spazi di sosta o di parcheggio	: €.
- fognature	: €.
- rete idrica	: €.
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas	: €.
- pubblica illuminazione	: €.
- spazi di verde attrezzato	: €.
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di re-	
ti di telecomunicazione	: €.
Totale opere di urbanizzazione primaria	: €.

Le opere di urbanizzazione primaria e le caratteristiche tecniche sono quelle descritte nelle specifiche planimetrie individuate sulle tavole: 4-5-6-7-8-9 e saranno realizzate a cura e spese dei Lottizzanti entro 10 anni dalla data della stipula della presente convenzione .

Art. 5 - Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria il cui costo viene desunto dal Computo Metrico Estimativo (Allegato E), ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 art. 16, sono costituite da:

- asili nido e scuole materne: €.
 - scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo: €.
 - mercati di quartiere: €.
 - delegazioni comunali: €.
 - chiese ed altri edifici religiosi: €.
 - impianti sportivi di quartiere: €.
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie: €.
 - aree verdi di quartiere: €.
 - le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate: €.
- Totale opere di urbanizzazione secondaria: €.

Le opere di urbanizzazione secondaria e le caratteristiche ~~tecniche sono quelle~~ descritte nelle specifiche planimetrie individuate sulla tavola 3 e saranno realizzate a cura e spese dei Lottizzanti entro 10 anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Art. 6 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da cedere gratuitamente al Comune, comportano una spesa complessiva di €. _____ come risulta dal computo metrico estimativo (Allegato E).

Gli oneri da corrispondere, calcolati in relazione alla massima volumetria edificabile comportano una spesa complessiva da versare, al rilascio dei "Titoli abilitativi", pari a:

Oneri di urbanizzazione 1A residenziale: mc. _____ x €/mc. 4,97 = €. _____

Si da atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comporta una spesa di €. _____ a fronte di €. _____ e pertanto ai sensi dell'art. _____ L. _____ nulla sarà corrisposto al ritiro dei singoli titoli abilitativi essendo stata completamente assolta la corresponsione degli oneri con l'esecuzione diretta delle opere.

ovvero

Si da' atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comporta una spesa di €. _____ inferiore a €. _____ e pertanto ai sensi dell'art. _____ L. _____, il proponente verserà, all'atto del ritiro dei singoli "Titoli abilitativi", la quota proporzionale al totale, da calcolarsi in funzione dell'importo vigente all'atto della richiesta del titolo abilitativo. La cifra da corrispondere sarà così pertanto definita:

€ _____ - € _____ = € _____

Art. 7 – Scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, comportano una spesa complessiva di €. _____ come risulta dal computo metrico estimativo (Allegato H).

Gli oneri da corrispondere in quota al rilascio dei singoli “Titoli abilitativi” comportano una somma da versare pari a:

Oneri di urbanizzazione 2A residenziale : mc. _____ x €/mc. 5,30 = €. _____

Si da atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comporta una spesa di €. _____ a fronte di €. _____ e pertanto ai sensi dell'art. _____ L. _____ nulla sarà corrisposto al ritiro dei singoli titoli abilitativi essendo stata completamente assolta la corresponsione degli oneri con l'esecuzione diretta delle opere.

ovvero

Si da' atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comporta una spesa di €. _____ inferiore a €. _____ e pertanto ai sensi dell'art. _____ L. _____, il proponente verserà, all'atto del ritiro dei singoli “Titoli abilitativi”, la quota proporzionale al totale, da calcolarsi in funzione dell'importo vigente all'atto della richiesta del titolo abilitativo . La cifra da corrispondere sarà così pertanto definita:

€ _____ - € _____ = € _____

Art. 8 - Esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le suddette opere dovranno essere realizzate entro il termine di 10 anni dalla data di stipulazione della presente convenzione e saranno collaudate entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, trasmessa all'Amministrazione Comunale.

La nomina del Collaudatore sarà a discrezione dell'Amministrazione Comunale mentre l'onorario sarà a carico dei Lottizzanti.

Il Comune, trascorsi 10 anni, si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione dei Lottizzanti e a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi dal sopraindicato termine.

Art. 9 - Cessioni delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria

I Lottizzanti, alla stipula della presente convenzione, cedono gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate a:

Opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali : mq.
- spazi di sosta o di parcheggio : mq.
- fognature: impianto di depurazione : mq.
- rete idrica : mq.
- rete di distribuzione dell'energia elettrica / gas..... : mq.
- pubblica illuminazione : mq.
- spazi di verde attrezzato : mq.
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione : mq. _____
- Totale superfici cedute all'interno dell'ATR-PL___ di : mq. _____

individuate ai mapp. _____ del F.llo _____ del C.Cens. di Gerenzago, come risulta dall'estratto di mappa Catastale allegato al presente atto.

Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne : mq.
- scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo : mq.
- mercati di quartiere : mq.
- delegazioni comunali : mq.
- chiese ed altri edifici religiosi : mq.
- impianti sportivi di quartiere : mq.
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie : mq.
- aree verdi di quartiere : mq.
- le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate : mq. _____
- Totale superfici cedute all'interno dell'ATR-PL___ di : mq. _____

individuate ai mapp. _____ del F.llo _____ del C.Cens. di Gerenzago, come risulta dall'estratto di mappa Catastale allegato al presente atto.

Il sedime relativo alle sopracitate opere urbanizzatorie primarie e secondarie per complessivi mq. _____ passa di proprietà dell'Amministrazione Comunale all'atto della stipula della presente convenzione. I frazionamenti dei suindicati mappali sono stati depositati presso il Comune di Gerenzago in data _____ prot. n. _____ e approvati dall'U.T.E. di Pavia in data _____ prot. n. _____.

Art. 10 - Cessioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come descritto agli artt. 3 e 4, passeranno di proprietà del Comune, che ne assumerà l'onere della manutenzione, solo dopo l'avvenuto collaudo come previsto dall'art. 8; sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo dei Lottizzanti curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 11 – Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria

I lottizzanti cedendo al Comune un'area destinata a urbanizzazione secondaria di mq. _____, come evidenziato all'art. 9 e sulla Tav. 2, inferiore a quella teorica pari a:

Superficie a standard: ab. teorici ____ x mq/ab. 26.50: mq. _____

non assolvono interamente l'impegno dovuto ai sensi dell'art. 45 – 46 della L.R. 11.03.2005 n. 12 ne consegue che ai sensi del medesimo articolo verrà corrisposta all'Amministrazione Comunale una somma commisurata al costo dell'acquisizione delle aree mancanti, come di seguito calcolata:

- Superficie a standard abitanti teorici: mq.
 - Superficie in cessione (vedi art. 9): mq.
 - Superficie da monetizzare: mq. _____
- Monetizzazione per standard ordinario: _____

mq. _____ x €/mq. 80,00 = €. _____

Art. 12 - Contributo sul costo di costruzione

La realizzazione dei nuovi edifici, delle loro pertinenze, nonché delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie è condizionata dall'ottenimento da parte dei competenti organi comunali del Titolo abilitativo previsti per legge e dal pagamento del contributo di concessione se ed in quanto dovuto di cui all'art. 16 comma 1 del T.U. per l'Edilizia

Gli oneri afferenti le urbanizzazioni primarie si intendono completamente/parzialmente assolti ai sensi del precedente art. 6.

Gli oneri parzialmente assolti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno calcolati in funzione dell'importo vigente all'atto della richiesta del titolo abilitativo in quota proporzionale alla differenza tra il totale degli oneri secondari e l'importo delle opere di cui all'art. 7 parametrata alla volumetria utile/superficie utile in progetto.

Verrà applicato il contributo sul costo di costruzione/smaltimento rifiuti, vigente all'atto della richiesta del Titolo abilitativo.

Art. 13 - Mantenimento della destinazione d'uso

I Lottizzanti si impegnano a mantenere la destinazione ad uso residenziale/industriale delle strutture, delle loro pertinenze nonché delle opere di urbanizzazione realizzate e non cedute gratuitamente al Comune.

Le eventuali modificazioni della destinazione urbanistica delle aree e delle opere di urbanizzazione, in quanto ammesse da disposizioni di legge e da prescrizioni di strumenti urbanistici, dovranno essere assentite in via preventiva dal Comune di Gerenzago.

Art. 14 - Trasferibilità degli oneri

I Lottizzanti sono responsabili nei confronti del Comune di Gerenzago degli obblighi assunti nella presente convenzione e nell'allegato piano di lottizzazione.

Qualora i Lottizzanti alienino le aree lottizzate, in tutto o in parte, essi si impegnano, fin da ora, a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa gli oneri assunti nei confronti del Comune di Gerenzago e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione.

La circostanza di cui sopra dovrà risultare parte integrante e sostanziale dell'atto di vendita, unitamente all'impegno da parte degli acquirenti, all'assunzione degli oneri in questione.

Art. 15 - Durata del ATR- PL___

Il termine massimo per la validità del presente piano è stabilito in anni 10 (dieci) a partire dalla esecutività della presente convenzione.

Art. 16 - Decadenza del ATR- PL___

La mancata osservanza degli obblighi e scadenze sopra descritte costituirà titolo esecutivo per il prelievo, da parte del Comune di Gerenzago, della garanzia finanziaria di cui al successivo art. 17 della presente scrittura, a pieno titolo di possesso e disponibilità. In tal caso, inoltre, il Comune di Gerenzago, assumerà i provvedimenti per la realizzazione delle opere, e nei casi più gravi dichiarerà la decadenza della presente convenzione.

Art. 17 - Disposizioni finanziarie e garanzie

I Lottizzanti depositeranno, alla firma della presente convenzione, fideiussione bancaria o Assicurativa di €. _____ pari al 100% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a piena garanzia del puntuale adempimento degli obblighi relativi alle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

La somma depositata a titolo di garanzia, sarà restituita ai Lottizzanti nella misura del 75% dopo il favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Il collaudo sarà effettuato ai sensi dell'art. 8.

Il restante 25% dell'importo sarà restituito dopo il collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel presente ATR – PL____
Il collaudo dovrà avvenire entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere.

Art. 18 - Trascrizioni della convenzione

Le Parti autorizzano la trascrizione della convenzione nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e spese dei Lottizzanti.

La trascrizione avviene con dispensa del Conservatore dall'ascrivere, ove compete, l'ipoteca legale esonerandolo da ogni e qualsiasi responsabilità.

Art. 19 – Foro Competente

Foro competente per ogni controversia, derivante dall'esecuzione della presente convenzione, è concordata la competenza esclusiva del Foro di Pavia.

Art. 20 - Spese

Tutte le spese e le tasse della presente convenzione, inerenti, relative e consequenziali alla stessa, si convengono a totale carico dei Lottizzanti o suoi aventi causa.

Alle stesse si applicano le agevolazioni fiscali, nonché di ogni altra disposizione tributaria a favore, in quanto ammesse.

Art. 21 – Indagini geologiche

Si recepiscono le indicazioni della relazione geologica di cui all' Allegato F degli elaborati tecnici in premessa redatte ai sensi del documento del piano del PGT del Comune di Gerenzago – Disciplina dei rischi geologici – idrogeologici e sismici.

Art. 22 – Rinuncia di ipoteca

Si dichiara la rinuncia di ipoteca.

Il Funzionario responsabile

Il Segretario Comunale

I Lottizzanti

Gerenzago, _____