

PARTE PRIMA	
NORME INTRODUTTIVE .....	4
Art. 1 - Oggetto del Regolamento .....	4
Art. 2 - Principi, competenze e responsabilità.....	4
Art. 3 - Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento .....	4
Art. 4 - Deroghe .....	5
PARTE SECONDA	
GLI INTERVENTI EDILIZI E LE PROCEDURE .....	6
CAPO I	
Definizioni degli interventi edilizi .....	6
Art. 5 - Tipologia degli interventi edilizi.....	6
Art. 6 - Manutenzione ordinaria .....	6
Art. 7 - Manutenzione straordinaria .....	7
Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo .....	7
Art. 9 - Ristrutturazione edilizia.....	8
Art. 10 - Ristrutturazione urbanistica .....	8
Art. 11 - Nuova costruzione.....	8
CAPO II	
Norme sulle procedure edilizie .....	9
Art. 12 - Permesso di costruire e denuncia di inizio attività: legittimazione .....	9
Art. 13 - Modalità di presentazione delle istanze .....	9
Art. 14 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze .....	9
Art. 15 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di piani attuativi .....	11
Piani attuativi in aree libere: .....	11
Piani attuativi in aree edificate: .....	12
Programmi Integrati di intervento (P.I.I.) .....	12
Art. 16 - Documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica.....	12
Art. 17 - Interventi urgenti.....	12
Art. 18 - Procedimento.....	12
Art. 19 - Fase istruttoria.....	13
Permesso di costruire e D.I.A. ....	13
Varianti .....	13
Piani attuativi .....	14
Titoli abilitativi convenzionati.....	14
Autorizzazione paesaggistica.....	14
Art. 20 - Provvedimento finale .....	14
Permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica.....	14
D.I.A. ....	15
Termine di inizio e ultimazione lavori.....	15
Art. 21 - Conclusione dell'intervento edilizio .....	15
Art. 22 - Parere preventivo .....	16
PARTE TERZA	
AGIBILITÀ.....	17
Art. 23 - Definizioni e procedura.....	17
PARTE QUARTA	
VIGILANZA E SANZIONI.....	19
Art. 24 - Attività di vigilanza: competenze e modalità di svolgimento .....	19
PARTE QUINTA	
LA COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO.....	20
Art. 25 - La Commissione edilizia e per il paesaggio.....	20
Art. 26 - Attribuzioni e competenze .....	20
Art. 27 - Composizione.....	20
Art. 28 - Nomina e durata .....	21
Art. 29 - Modalità di convocazione / sedute e decisioni.....	21

Art. 30 - Esame paesistico dei progetti .....	21
PARTE SESTA	
DISPOSIZIONI SULL' ATTIVITA' EDILIZIA.....	23
CAPO I	
Definizioni e normativa .....	23
Art. 31 - Insegne e mezzi pubblicitari.....	23
Art. 32 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole .....	23
Art. 33 - Viabilità.....	23
Art. 34 - Passaggi pedonali e percorsi ciclabili.....	24
Art. 35 - Occupazione degli spazi pubblici.....	24
Art. 36 - Disciplina d'uso del sottosuolo .....	24
Art. 37 - Volumi tecnici ed impiantistici .....	25
Art. 38 - Pertinenze e altri manufatti accessori.....	25
Capo II	
Accesso, allacci, recinzioni e viabilità.....	27
Art. 39 - Accessi e passi carrabili .....	27
Art. 40 - Recinzioni .....	27
Art. 41 - Allacciamento alle reti fognarie .....	28
Art. 42 - Toponomastica e segnaletica.....	28
Art. 43 - Numeri civici.....	28
Capo III	
Requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano .....	30
Art. 44 - Decoro delle costruzioni .....	30
Art. 45 - Allineamenti e/o arretramenti .....	30
Art. 46 - Sporgenze e aggetti .....	30
Art. 47 - Passaggi pubblici.....	31
Art. 48 - Salubrità di terreni edificabili.....	31
Art. 49 - Intercapedini vespai e coperture piane .....	31
Art. 50 - Disciplina del colore .....	32
Art. 51 - Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici .....	32
Materiali e tecniche.....	33
Recinzioni .....	33
Decorazioni e fregi .....	33
Lapidi e targhe .....	33
Basamenti e zoccolature .....	33
Condutture esterne .....	33
Serramenti.....	33
Contorni .....	34
Balconi e logge .....	34
Gronde .....	34
Canali e pluviali.....	34
Portoni.....	34
Androni e cassettoni .....	34
Coperture e camini.....	34
Lucernari, abbaini e camini .....	34
Vetrine .....	34
Elementi di arredo.....	34
Art. 52 - Disciplina del verde e delle aree scoperte. ....	35
Aree a verde .....	35
Superficie scoperta e drenante .....	35
Art. 53 - Manutenzione aree scoperte.....	36
Art. 54 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	36
Art. 55 - Antenne e apparati di ricezione .....	36
CAPO IV	

Requisiti delle costruzioni, confort ambientale e funzionalità.....	37
Art. 56 - Principi generali .....	37
Art. 57 - Estensione campo di applicazione.....	37
Art. 58 - Rinvio al Regolamento locale di Igiene .....	37
Art. 59 - Locali sottotetto.....	37
<b>CAPO V</b>	
Modalità di presentazione ed esecuzione di progetti - Opere di cantiere .....	38
Art. 60 - Richiesta e consegna dei punti fissi.....	38
Art. 61 - Inizio dei lavori .....	38
Art. 62 - Disciplina del cantiere.....	38
Art. 63 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa.....	39
Art. 64 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie.....	39
Art. 65 - Sicurezza del cantiere.....	39
Art. 66 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto .....	40
Accesso alla copertura .....	40
Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati.....	40
Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli.....	40
Dispositivi di ancoraggio .....	40
Lavori ultimati .....	41
Edifici con estese superfici finestrate .....	41
Informazioni .....	41
Fascicolo dell'opera.....	41
Art. 67 - Rinvenimenti .....	42
Art. 68 - Ultimazione dei lavori.....	42
Art. 69 - Modalità di rappresentazione grafica .....	42
Art. 70 - Rappresentazione del contesto ambientale e della proposta progettuale.....	43
Art. 71 - Relazione tecnica illustrativa .....	44
<b>PARTE SETTIMA</b>	
<b>NORME PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE</b>	
<b>RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI.....</b>	
Art. 72 - Finalità ed ambito di applicazione .....	45
<b>PARTE OTTAVA</b>	
<b>NORME FINALI.....</b>	
Art. 73 - Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento.....	46
Art. 74 - Modifiche al Regolamento Edilizio .....	46

## PARTE PRIMA NORME INTRODUTTIVE

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

1. In forza della propria autonomia con il presente Regolamento, il Comune di Grandate disciplina i tipi di provvedimento, le fasi del procedimento amministrativo, la vigilanza e le sanzioni, le modalità di esercizio dell'iniziativa edilizia, nonché la composizione, nomina, attribuzioni e funzionamento della Commissione edilizia e per il paesaggio. Il Regolamento contiene inoltre, le disposizioni sull'attività edilizia consentite dall'art. 28 L.R. 12/2005.

2. Il Regolamento recepisce quindi le disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 12 del 11 Marzo 2005 e successive modifiche, nel "Testo Unico per l'Edilizia" approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e quelle contenute nel D.Lgs 152 del 3 aprile 2006 "Norme in materia ambientale".

### **Art. 2 - *Principi, competenze e responsabilità***

1. Le norme del presente Regolamento si ispirano ai criteri di sussidiarietà e di flessibilità e in particolare all'esigenza di consentire la migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate - e segnatamente delle persone più deboli - e di realizzare un ambiente urbano di pregio, sotto i profili urbanistico-edilizio, igienico-sanitario ed ambientale.

2. Il presente Regolamento definisce le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie, degli spazi aperti, del paesaggio e del verde e detta norme in materia di reti tecnologiche, di corretto utilizzo e rispetto del suolo, del sottosuolo e delle acque, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano, una maggiore sostenibilità delle trasformazioni, e di conseguenza una migliore qualità della vita, sia negli ambiti privati, sia nelle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di costruzione, di gestione e fruizione degli edifici, accertando che esse siano rispettose delle norme medesime e vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

4. Nello svolgimento dei suoi compiti e nell'articolazione della sua organizzazione, il Comune di Grandate si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione.

5. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione di un'effettiva collaborazione tra operatori pubblici e privati, l'Amministrazione comunale promuove - nell'ambito dei procedimenti edilizi - la costante applicazione dei principi di pubblicità, trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

6. In attuazione dei principi di pubblicità e trasparenza di cui al comma precedente, e in conformità alle vigenti norme legislative e regolamentari, gli uffici comunali assicurano, a coloro che dimostrino di essere titolari di interessi giuridicamente rilevanti, l'accesso agli atti amministrativi presso i medesimi depositati, entro il termine di massimo di 30 giorni, con le modalità previste dal vigente regolamento comunale di accesso agli atti.

### **Art. 3 - *Approvazione, efficacia, durata e modifiche del Regolamento***

1. Il Regolamento Edilizio è adottato ed approvato dal Consiglio Comunale, che può apportarvi modifiche e/o integrazioni ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno, con la procedura di cui all'art. 29 L.R. n. 12/05.

2. Il Regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico incidenti sui parametri fissati dalla pianificazione urbanistica comunale.

3. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento da parte dei competenti Organi comunali, in relazione alle sopravvenute norme di Legge di natura giuridica sovraordinata, ovvero in relazione alle esigenze emerse in sede di concreta applicazione delle disposizioni.

4. Il presente Regolamento, e le sue modifiche e/o integrazioni, assumono efficacia dopo il decimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione di approvazione.

**Art. 4 - Deroghe**

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

## PARTE SECONDA GLI INTERVENTI EDILIZI E LE PROCEDURE

### CAPO I

#### Definizioni degli interventi edilizi

##### *Art. 5 - Tipologia degli interventi edilizi*

1. Le tipologie degli interventi edilizi sono definite dalla legislazione regionale
2. Si definiscono:
  - interventi edilizi minori: la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione, la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, la realizzazione di pertinenze
  - interventi edilizi maggiori, gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione.

##### *Art. 6 - Manutenzione ordinaria*

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria le opere puntuali di riparazione, sostituzione o rinnovamento di parti degli edifici e dei loro componenti, destinate a mantenere in efficienza gli edifici stessi e ad adattarli alle esigenze d'uso.
2. A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di eventuali altre opere rientranti nelle definizioni generali della legge e del precedente comma, si elencano opere rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria:

Le opere edilizie interne quali:

- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni (tinteggiature, intonaci, rivestimenti, pavimenti, serramenti interni, apparecchi igienici, ecc.) anche con materiali e tipologia differenti dagli esistenti;
- il consolidamento di elementi strutturali (fondazioni, elementi portanti orizzontali o verticali, coperture) ove non eseguiti contemporaneamente ad interventi sistematici sulle altre parti della costruzione;
- limitate modifiche distributive all'interno delle unità immobiliari quali la chiusura e l'apertura e di vani porta, la creazione di aperture, in pareti divisorie nel rispetto delle norme igieniche applicabili;
- la costruzione di arredi fissi e piccole opere murarie all'interno di singole unità immobiliari come la creazione di nicchie, muretti, controsoffitti, ripostigli in quota, nel rispetto delle norme igieniche applicabili;
- la manutenzione, l'adeguamento o la nuova realizzazione di impianti, senza la creazione di volumi tecnici esterni;
- le opere di modifica dei serramenti perimetrali non visibili dall'esterno quali la posa in opera di doppi vetri o la realizzazione di cancelletti di sicurezza posti all'interno;

Le opere edilizie esterne quali:

- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni (intonaci, rivestimenti, balconi, terrazzi, scale e rampe esterne, serramenti ecc.) con gli stessi materiali e colori o con l'impiego di materiali diversi purché non in contrasto con il regolamento;
- la ricorso del manto di copertura e dell'orditura del tetto, la riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde anche con materiali diversi, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche visive della copertura.
- il rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii, cavedii, balconi, terrazzi, anche con l'impiego di materiali diversi, purché compatibili con le caratteristiche degli edifici;

- la riparazione e la sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, (portoni, cancelli, vetrine, anche con materiali diversi purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili); applicazioni di zanzariere, tende da sole, inferriate di sicurezza nel vano finestra;
- la riparazione o la sostituzione delle recinzioni con le medesime caratteristiche;
- la realizzazione di posti auto a raso mediante pavimentazione di aree cortilizie, purché nel rispetto delle prescrizioni inerenti la superficie drenante.

**Art. 7 - Manutenzione straordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere riguardanti il ripristino o il rinnovo di parti degli edifici senza modifica dell'organismo edilizio.
2. Rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria, a titolo esemplificativo:
  - le opere interne a singole unità immobiliari comprendenti la modifica dell'assetto distributivo, il rinnovo e la sostituzione delle finiture e degli impianti, puntuali interventi di consolidamento e sostituzione di elementi strutturali, con esclusione di modifiche dell'aspetto esteriore dei fabbricati.
  - le opere di consolidamento, rinnovo e puntuale sostituzione di parti, anche strutturali, delle costruzioni, quali muri portanti, solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;
  - la realizzazione di nuovi servizi igienici;
  - la realizzazione di impianti tecnologici anche quando richiedano la creazione di nuovi volumi tecnici (tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio; quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio e regolari dal punto di vista delle norme urbanistiche e civilistiche);
  - l'installazione di apparati di ricezione satellitare;
  - le modifiche dell'assetto distributivo, anche con frazionamento o accorpamento di unità immobiliari;
  - gli interventi su parti esterne dei fabbricati quali il rifacimento delle facciate con materiali, caratteristiche, colori diversi dai precedenti, compresa la ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture e la creazione di verde verticale o pensile, fatta salva la disciplina della zona dei nuclei storici;
  - il ripristino e la sostituzione delle coperture anche con altre di tipologia differente, senza modifiche sostanziali nelle possibilità di fruizione del sottotetto. In particolare le intercapedini sottotetto non potranno essere trasformate in spazi agibili;
  - le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici e nel limite del 20% del volume dell'edificio principale;
  - le recinzioni;
  - la sistemazione di aree esterne non edificate quali, la creazione di giardini, cortili, aree destinate ad attività sportive e ludiche con le relative attrezzature ed elementi di arredo urbano, ma senza creazione di nuovi volumi fisici.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possa portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
4. L'esecuzione di un insieme sistematico di interventi di manutenzione straordinaria sul medesimo organismo edilizio configura ristrutturazione edilizia.

**Art. 8 - Restauro e risanamento conservativo**

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli insiemi sistematici di opere destinati a conservare e recuperare un organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali.

2. Nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere realizzate modifiche della destinazione d'uso coerenti con le caratteristiche del fabbricato a condizione che ciò non comporti modifiche sostanziali dell'organismo edilizio.

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

#### **Art. 9 - Ristrutturazione edilizia**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli insiemi sistematici di opere destinate a trasformare gli edifici al fine di produrre un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

3. Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;
- la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati nel rispetto della superficie lorda di pavimento preesistente di cui sia dimostrata la legittimità.

#### **Art. 10 - 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 che comporti anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici, gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono rispettare i volumi e le superfici esistenti di cui sia dimostrata la legittimità o i limiti di urbanistici, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

3. Ove gli interventi di ristrutturazione urbanistica comportino la necessità di adeguare la dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale o per urbanizzazione primaria, l'intervento è subordinato a titolo abilitativo convenzionato.

#### **Art. 11 - Nuova costruzione**

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti articoli, e precisamente:

- la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti sia all'interno che all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di involucri di qualsiasi genere, roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.
- la costruzione di manufatti pertinenziali eccedenti il limite del 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi merci o di materiali, di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- la realizzazione di manufatti edilizi su suolo inedificato.

## CAPO II

### Norme sulle procedure edilizie

#### **Art. 12 - *Permesso di costruire e denuncia di inizio attività: legittimazione***

1. Sono legittimati a presentare domanda di permesso di costruire o a presentare denuncia di inizio attività i seguenti soggetti:

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

#### **Art. 13 - *Modalità di presentazione delle istanze***

1. La domanda di permesso di costruire e la denuncia di inizio attività, redatte sui modelli predisposti dagli uffici comunali e complete della documentazione di cui ai successivi articoli, si presentano esclusivamente all'ufficio Protocollo comunale previo visto dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.).

2. Con attivazione di apposita procedura sul sito web dell'Ente, i professionisti incaricati per la presentazione di istanze edilizie dovranno compilare direttamente on-line i dati riguardanti la pratica, preliminarmente al deposito presso l'ufficio Protocollo.

3. Prima della registrazione, l'ufficio competente:

- a) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- b) accerta - per le DIA - che l'intervento non rientri nei casi di esclusione previsti dalla legge;
- c) verifica se l'intervento sia soggetto all'ottenimento di titolo abilitativo convenzionato ai sensi dell' Art. 19 -9 e all'esecuzione delle corrispondenti procedure preliminari;
- d) esegue un esame sommario del rispetto delle principali disposizioni applicabili,
- e) ove necessario, dichiara irricevibili le domande incomplete o che presentino evidenti motivi di inammissibilità, indicando i difetti riscontrati.

#### **Art. 14 - *Documenti ed elaborati da allegare alle istanze***

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

2. La documentazione da presentare è composta dai seguenti elementi:

Modello di richiesta di permesso o DIA, compilato in ogni sua parte, contenente:

- dati anagrafici, codice fiscale e recapiti del titolare, del progettista e, per le DIA, dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori;
- attestazione circa la titolarità ad eseguire le opere;
- dichiarazione circa lo stato di eventuali altri procedimenti inerenti gli immobili interessati dall'intervento (altri titoli abilitativi edilizi, richieste di condono pendenti o già definite, autorizzazioni paesaggistiche ecc.);
- descrizione sintetica e qualifica tecnico-giuridica delle opere;
- indicazione dei dati urbanistici principali dell'intervento (superficie di pavimento distinta per destinazioni e tipo di intervento, superfici fondiaria, coperta, occupata, filtrante, spazi per parcheggi);
- determinazione, per le sole DIA, dei contributi di costruzione dovuti mentre per i permessi di costruire compilazione del modello per la determinazione del costo di costruzione ed eventuale computo metrico estimativo delle opere ed indicazione delle modalità di versamento prescelte;
- tutte le altre indicazioni riportate sul modello stesso, periodicamente aggiornato dagli uffici comunali.

Contenuto minimo degli elaborati progettuali:

A corredo delle domande di permesso di costruire devono essere presentati i seguenti elaborati di progetto, redatti secondo quanto disposto dall'Art. 69 - Modalità di rappresentazione grafica e Art. 70 -Rappresentazione del contesto ambientale e della proposta progettuale del presente regolamento:

- a) relazione tecnica illustrativa con documentazione fotografica relativa all'area in cui ricade l'intervento redatta ai sensi dell'Art. 71 -;
- b) planimetria di progetto con indicate le opere da eseguire, distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti, calcolo del volume di progetto e la verifica della rispondenza agli indici edilizi del strumento urbanistico vigente ed eventuali aree vincolate;
- c) piante relative a tutti i piani fuori ed entro terra, compreso quello di copertura, debitamente quotate e con le indicazioni delle destinazioni d'uso dei locali, degli ingombri degli apparecchi sanitari, della dislocazione dei pluviali e degli scarichi, delle aree coperte e scoperte e relativa destinazione delle aree a parcheggio e dei relativi accessi;
- d) prospetti di progetto con l'indicazione dei materiali di facciata e con riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
- e) tavole comparative per edifici esistenti con colore giallo per le demolizioni e colore rosso per le nuove costruzioni;
- f) almeno due sezioni quotate di cui almeno una sul vano scala, ove esistente;

Agli elaborati progettuali deve inoltre essere allegata la seguente documentazione:

- g) estratto di mappa catastale di recente rilascio con evidenziato l'immobile in progetto;
- h) estratto della tavola di azionamento dello strumento urbanistico vigente;
- i) assunzione di impegno per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione carenti;
- j) relazione geologica e/o geotecnica in relazione al tipo di intervento;
- k) copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico o archeologico;
- l) copia dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata ai sensi del Dlgs.22/01/04 n.42 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico ambientale, se di competenza di ente diverso del Comune ovvero istanza di autorizzazione paesaggistica se il rilascio è di competenza comunale;
- m) schema di valutazione dell'impatto paesistico redatto sull'apposito modello, con allegati:

- rappresentazione tridimensionale (simulazione fotografica, modello, prospettiva o assonometria) che evidenzi l'inserimento del progetto nel contesto;
  - profilo di sezione urbana, con indicazione delle modifiche introdotte, in scala 1: 200 o 1: 500;
  - prospetti estesi ai fabbricati adiacenti in scala almeno 1: 200 con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
  - dettaglio costruttivo significativo con indicazione dei materiali di facciata.
- n) parere preventivo di conformità emesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario ovvero istanza per l'acquisizione dello stesso da parte del S.U.E.;
- o) atto unilaterale d'obbligo di vincolo per realizzazione di parcheggi pertinenziali con l'impegno di trascrizione prima della domanda del certificato di agibilità;
- p) progetto dell'impianto elettrico ai sensi della L.46/90 o dichiarazione della esclusione del progetto dall'obbligo;
- q) relazione di progetto ai sensi della L.10/91 con verifica dell'isolamento termico dell'edificio;
- r) denuncia delle opere in c.a., metalliche, ecc. prevista dall'art.65 del D.P.R.380/01, ai sensi della L.1089/71, redatta secondo le modalità previste dal D.M. 14/9/2005 (da presentare anche prima dell'inizio dei lavori) o dichiarazione che evidenzi l'esclusione del progetto dall'obbligo della denuncia;
- s) dichiarazione di conformità del progetto alle disposizioni normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, con elaborato grafico che attesti la conformità per ogni tipo di intervento;
- t) valutazione e dichiarazione, ai sensi dell'art.7 L.R. 13/2001, da parte di un tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi dei componenti dell'edificio e delle sorgenti sonore interne.

3. Fermo restando quanto elencato, il professionista incaricato deve allegare la documentazione prevista dalle vigenti normative alle quali il progetto è soggetto.

**Art. 15 - Documenti ed elaborati da allegare alle istanze di piani attuativi**

1. A corredo delle proposte di piani attuativi di iniziativa privata devono essere allegati seguenti elaborati come da Deliberazione di G.R. 25/07/1997 n. 6/30267:

**Piani attuativi in aree libere:**

- a) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente con individuazione delle aree interessate;
- b) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- 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 capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche e 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;
- 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 deve individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune oltre che le opere di sistemazione delle aree libere;
- f) progetto delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnologici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- g) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da eseguire;
- h) schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del

lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione.

**Piani attuativi in aree edificate:**

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente con individuazione delle aree interessate;
- b) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico vigente, corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- c) estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- d) profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche estese all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- e) planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti ;
- f) progetto urbanistico-architettonico, definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- g) profili regolatori verso gli spazi pubblici;
- h) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del piano;
- i) nel caso di piano di recupero di iniziativa privata va allegato uno schema di convenzione con i contenuti di cui al punto a).

**Programmi Integrati di intervento (P.I.I.)**

Nel caso di presentazione di P.I.I. di cui all'art. 87 L.R. 12/2005, oltre alla documentazione tecnica prevista ai commi precedenti e a quella elencata nella circolare applicativa della L.R. 9/1999, le finalità e gli obiettivi del progetto, i criteri di ammissibilità degli stessi, le regole e le procedure che la A.C. attiva per la valutazione, saranno quelli contenuti nel vigente "Documento di inquadramento" approvato dal Consiglio comunale.

**Art. 16 - Documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica**

La documentazione minima che deve essere allegata alle istanze di autorizzazione paesaggistica è costituita da:

- a) relazione paesaggistica
- b) elaborati dello stato di fatto
- c) elaborati di progetto

Per i contenuti minimi degli elaborati e della relazione occorre fare riferimento all'allegato A della D.G.R. 15.03.2006 n. 8/2121 e s.m.i..

**Art. 17 - Interventi urgenti**

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

2. Il proprietario ed un professionista devono dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e devono presentare, entro dieci giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio in relazione alla natura dell'intervento.

**Art. 18 - Procedimento**

1. In sede di presentazione dell'istanza di permesso di costruire, autorizzazione paesaggistica, o di deposito della D.I.A. la pratica si intende presentata il giorno in cui viene formalmente acquisita al protocollo comunale con la relativa attribuzione del numero di protocollo generale. Entro 10 giorni viene comunicato il nominativo del responsabile del procedimento.
2. Il S.U.E. acquisisce direttamente, ove non allegati all'istanza, i pareri obbligatori ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. 12/05 e s.m.i..
3. L'ufficio cura altresì, anche mediante conferenza dei servizi con gli effetti di cui agli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, gli incombenzi necessari all'acquisizione degli atti di assenso, obbligatori ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, ad eccezione dell'autorizzazione paesaggistica, qualora non di competenza comunale.

#### **Art. 19 - Fase istruttoria**

##### **Permesso di costruire e D.I.A.**

1. L'istruttoria del permesso di costruire e della D.I.A. vengono svolte con le modalità disciplinate nella Legge regionale 12/05 "Legge per il governo del territorio" e succ. modif. e integrazioni.
2. La procedura di D.I.A. non è esperibile quando:
  - a) riguardi opere in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati (siano essi generali o attuativi) e dai regolamenti edilizi vigenti;
  - b) non sia accompagnata dalla relazione asseverata dal progettista abilitato, oppure la relazione provenga da professionista non abilitato;
  - c) per conseguire l'efficacia della stessa, debba essere espletata una procedura di approvazione in deroga ai regolamenti e alle norme tecniche o, comunque, sia prevista una discrezionalità che deve essere esercitata dalla pubblica amministrazione (es. approvazione in deroga ai requisiti igienico sanitari, ecc..).
  - d) riguardi interventi per la quale la normativa regionale prevede espressamente il rilascio di permesso di costruire (nuove costruzioni in zone agricole, immobili destinati al culto, ecc.)

##### **Varianti**

3. Costituiscono varianti le modificazioni quantitative o qualitative all'originario progetto assentito.
4. Le varianti a permessi di costruire o a denunce di inizio attività che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, sono interventi soggetti a denuncia di inizio attività. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tali denunce di inizio attività possono pertanto essere presentate prima, nel corso della realizzazione o dopo che le opere siano già state realizzate senza che ciò comporti l'applicazione di alcuna sanzione, purché presentate prima della dichiarazione di fine lavori dell'intervento principale.
5. Qualora, nel corso dei lavori, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee principali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo e/o apportando varianti sostanziali (così come definite dalla vigente legislazione), o che comunque non rientrino nella tipologia di variante di cui al precedente comma, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante, secondo le norme relative all'ottenimento di atto abilitativo esplicito (permesso di costruire) ovvero, ricorrendone i presupposti, secondo le disposizioni relative alla denuncia di inizio dell'attività.
6. I lavori potranno riprendere solo ad avvenuta concretizzazione del nuovo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.
7. In ogni caso le varianti sostanziali determinano una novazione dei termini temporali di efficacia del provvedimento originario.

## **Piani attuativi**

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

## **Titoli abilitativi convenzionati**

9. Sino all'approvazione del nuovo strumento urbanistico, sono soggetti al preventivo ottenimento di titoli abilitativi convenzionati gli interventi di particolare rilievo urbano in particolare che comportino aumento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, ovvero che per la loro realizzazione si renda necessaria la contestuale realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria, o opere di ristrutturazione in zona dei nuclei storici di singole unità immobiliari o unità di intervento di ridotte dimensioni, tali da non richiedere la predisposizione di un piano di recupero

10. Per i suddetti interventi è facoltà del richiedente presentare, allegato alla richiesta di permesso o preliminarmente alla presentazione della DIA, un atto unilaterale d'obbligo i cui effetti sono subordinati a provvedimento di accettazione da parte dell'Amministrazione comunale.

11. Tali atti impegnativi devono indicare:

- i vincoli planivolumetrici entro i quali deve essere contenuto l'intervento ed eventuali prescrizioni di carattere architettonico;
- le aree eventuali destinate all'adeguamento della rete stradale e delle altre urbanizzazioni primarie, da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale in relazione alle concrete esigenze dell'intervento;
- il dimensionamento e l'ubicazione delle aree per servizi e attrezzature di interesse generale competenti l'intervento, da cedere gratuitamente al Comune ovvero da assoggettare all'uso pubblico, dimensionate in relazione all'aumento del fabbisogno teorico per effetto di incrementi volumetrici o dell'insediamento eventuale di funzioni di maggior carico urbanistico rispetto allo stato di fatto;
- il corrispettivo da corrispondere al comune per effetto dell'eventuale mancata cessione delle aree di cui al punto precedente;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'intervento, delle quali l'Amministrazione richiede la realizzazione a scomuto dei corrispondenti oneri;
- il cronoprogramma degli interventi che dimostri la contestuale realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione;
- l'importo delle garanzie finanziarie da presentarsi a fronte degli impegni assunti.

## **Autorizzazione paesaggistica**

12. L'istruttoria della richiesta di autorizzazione paesaggistica viene condotta secondo quanto previsto dal D.Lgs. 42/04 e dai suoi decreti di attuazione e secondo quanto previsto dalla Parte II, Titolo V, della L.R. 12/05.

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

## **Art. 20 - *Provvedimento finale***

### **Permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica**

1. I procedimenti avviati con istanza di rilascio di permesso di costruire e di autorizzazione paesaggistica si concludono con l'emissione di un provvedimento finale esplicito.

2. L'atto finale del procedimento dovrà essere sottoscritto dal Responsabile del Servizio competente e notificato ovvero comunicato in altra forma consentita dalla legge, al soggetto che ha presentato l'istanza.
3. L'eventuale provvedimento di diniego dovrà essere congruamente e dettagliatamente motivato e preceduto da comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell'art. 10 bis Legge 241/1990, con l'indicazione delle norme di legge, di Regolamento o di norme e regole dello strumento urbanistico a cui si fa riferimento.
4. Il provvedimento positivo è preceduto dall'avviso di emanazione che, per il permesso di costruire, conterrà la richiesta e le modalità di versamento del contributo di costruzione, ove dovuto.
5. Il rilascio del permesso di costruire, per interventi di cui all'art. 43 della L.R. 12/05, è subordinato al versamento del contributo di costruzione, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione e allo smaltimento dei rifiuti.
6. Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni dilazionate nel tempo, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie, secondo le modalità fissate dal competente organo del Comune.

#### **D.I.A.**

7. I procedimenti avviati con deposito di denuncia di inizio attività si concludono con l'attestazione di chiusura del procedimento sulla pratica ovvero con l'emissione di ordine motivato di non esecuzione del previsto intervento, sottoscritto dal Responsabile del Servizio competente e notificato o comunicato in altra forma consentita dalla legge al denunciante.

#### **Termine di inizio e ultimazione lavori**

8. Le date di inizio e ultimazione dei lavori sono dichiarate al comune immediatamente, e comunque entro tre giorni, al fine di consentire il necessario controllo.
9. L'inizio lavori deve avvenire entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e dall'efficacia della D.I.A., l'ultimazione dei lavori deve avvenire entro tre anni dall'inizio dei lavori.
10. I suddetti termini, previa richiesta da presentarsi prima della relativa scadenza, possono essere prorogati, con provvedimento motivato, nel caso in cui il rispetto degli stessi non risulti possibile per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, in conformità a quanto stabilito dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. Art. 68 -4 del presente regolamento.
11. Il decorso dei termini comporta la decadenza di diritto del titolo abilitativi senza necessità dell'assenso e di formale provvedimento da parte dell'Amministrazione.

#### **Art. 21 - Conclusione dell'intervento edilizio**

1. Ultimato l'intervento realizzato con D.I.A. il progettista o un tecnico abilitato deve rilasciare un certificato di collaudo finale, da presentare al S.U.E. nel quale viene attestata la conformità dell'opera al progetto depositato.
2. Contestualmente occorre allegare ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale ovvero dichiarazione che le opere eseguite non hanno comportato modificazioni del classamento.
3. Nel caso di interventi di cui all'art. 24, comma 2 del D.P.R. 380/01, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha depositato la D.I.A. è tenuto a presentare la richiesta del rilascio del certificato di agibilità.
4. Unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato D.I.A. deposita l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, l'attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore e la ricevuta generata dal catasto energetico.
5. Il procedimento per il deposito del certificato energetico e il rilascio dell'eventuale targa energetica sono disciplinati dalla normativa regionale ed in particolare dalla D.G.R. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i..

**Art. 22 - *Parere preventivo***

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

## PARTE TERZA AGIBILITÀ

### *Art. 23 - Definizioni e procedura*

1. Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità è quello delineato dagli artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Nel caso di fabbricati destinati ad attività produttive il certificato di agibilità può essere sostituito da dichiarazione resa ai sensi della D.G.R. n. VIII/4502 del 03.04.2007 e delle L.R. 1/07 e 8/2007.
2. Nel caso in cui, tutta la documentazione richiesta sia stata depositata e tutti gli obblighi siano stati ottemperati, decorsi 30 (in caso sull'intervento sia già stato acquisito parere della competente ASL) o 60 giorni (in caso di autocertificazione dei requisiti igienico-sanitari) dalla presentazione dell'istanza di agibilità, la stessa si intende attestata per silenzio assenso. In questo caso la copia dell'istanza e degli allegati debitamente timbrata per ricevuta dall'ufficio competente terrà luogo del certificato di agibilità.
3. Nel caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoriamente prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/01, il decorso del termine per il silenzio assenso non produrrà alcun effetto giuridico, poiché la mancanza di elementi fondamentali costituisce pregiudizio per l'accogliibilità dell'istanza. Il silenzio del Comune non potrà quindi costituire unico elemento probatorio, o sgravio di responsabilità sugli aspetti tecnico giuridici della pratica.
4. Il provvedimento finale potrà essere rilasciato anche oltre il termine fissato per legge per la formazione del silenzio assenso.
5. Nel provvedimento dovrà essere elencata la documentazione e le certificazioni che attestano la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, e nel caso sia stato eseguito un sopralluogo per verificare la conformità di quanto realizzato a quanto oggetto dei provvedimenti abilitativi edilizi.
6. Nel caso in cui, causa la vetustà dell'immobile, non sia rintracciabile il provvedimento abilitativo e la relativa agibilità (per immobili realizzati prima del 1942), lo stesso potrà essere considerato agibile previa dichiarazione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti la salubrità degli ambienti, l'avvenuta prosciugatura dei muri nonché l'esistenza di tutte le caratteristiche strutturali, impiantistiche, di sicurezza e di confort che gli immobili debbono possedere.
7. Nel caso in cui per qualsiasi altro motivo non sia rintracciabile il certificato di agibilità lo stesso potrà essere richiesta a condizione che sia attestabile la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate secondo le normative vigenti al momento della presentazione dell'istanza.
8. Il rilascio del certificato di agibilità di un fabbricato conseguente al condono edilizio può legittimamente avvenire in deroga solo a norme regolamentari e non anche quando siano mancanti le condizioni di salubrità richieste dalla legge.
9. Resta ferma la necessità di adeguamento degli impianti ove previsto per legge.
10. L'istruttoria relativa al procedimento di agibilità consiste essenzialmente in un procedimento volto alla verifica della:
  - a. avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti nel titolo abilitativo edilizio;
  - b. avvenuta presentazione della documentazione e/o l'ottemperamento a tutti gli obblighi previsti per legge in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, di censimento catastale;
  - c. verifica della conformità edilizio-urbanistica di quanto realizzato a quanto oggetto dei titoli abilitativi mediante l'esecuzione di visite negli edifici realizzati.Si precisa che mentre le operazioni di cui ai punti "a" e "b" sono obbligatorie, quanto disposto al punto "c" potrà essere eseguito a campione.

11. L'eventuale richiesta di sopralluogo per accertare d'ufficio la suddetta conformità potrà essere inoltrata dai medesimi aventi titolo alla richiesta del certificato, ed eseguita previo versamento di un contributo a titolo di rimborso spese, da definire con determinazione del Responsabile del Servizio competente.

12. La dichiarazione di cui all'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01 che attesta la conformità delle opere eseguite al progetto assentito, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, dovrà essere sottoscritta anche dal direttore dei lavori o da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

## PARTE QUARTA VIGILANZA E SANZIONI

### *Art. 24 - Attività di vigilanza: competenze e modalità di svolgimento*

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

## PARTE QUINTA LA COMMISSIONE EDILIZIA E PER IL PAESAGGIO

### **Art. 25 -** *La Commissione edilizia e per il paesaggio*

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio è un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica, ambientale e architettonica istituita ai sensi degli art.30 e 81 della L.R. 11.03.2005 n°12.

### **Art. 26 -** *Attribuzioni e competenze*

1. La Commissione esprime un parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e valuta la qualità paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano nonché decide, nell'ambito dei procedimenti di esame di impatto paesaggistico, sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico sia rilevante ai sensi di quanto previsto al successivo articolo 20.

2. La commissione esprime anche parere non vincolante sulle proposte di approvazione, aggiornamento e variante degli strumenti di pianificazione urbanistica e sulle proposte di approvazione dei piani attuativi delle previsioni urbanistiche. La commissione interviene, inoltre, sulle richieste di permesso a costruire o sulle denunce di inizio attività e su ogni altra procedura relativa all'attività edilizia che il Responsabile del procedimento decide di sottoporre al suo esame. In particolare potranno essere sottoposti a parere della commissione progetti di:

- nuova costruzione;
- demolizioni con ricostruzioni;
- ampliamenti che modificano la sagoma degli edifici;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente in ordine alla coerenza del progetto con il contesto urbano circostante e gli eventuali valori storici ed architettonici da salvaguardare.

3. Negli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica le funzioni amministrative per il rilascio della relativa autorizzazione e l'irrogazione delle sanzioni di cui agli artt. 146, 159 e 162 del D.Lgs n°42/2004, sono esercitate dal comune di Grandate, come disciplinate dal titolo V della L.R. 12/05.

4. Nelle procedure di cui al precedente comma è richiesta la presenza di entrambi gli esperti nella tutela paesaggistico-ambientale. Le valutazioni degli esperti presenti devono essere riportate per esteso nei verbali delle sedute.

5. La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

### **Art. 27 -** *Composizione*

1. La Commissione edilizia e per il paesaggio è composta dai seguenti membri, tutti con diritto di voto:

- n. 2 esperti con qualificata esperienza nella tutela paesistico-ambientale, ovvero in possesso di particolare qualificazione attestata da certificazioni di percorsi di studio universitari e post universitari;
- n. 1 esperto in materia di abbattimento di barriere architettoniche;
- n. 2 esperti in materia edilizia (ingegnere, architetto, geometra, perito edile e geologo)
- n. 2 esperti in materia urbanistica (ingegnere, architetto).

2. Gli esperti vengono individuati sulla base di selezione rivolta agli Ordini e Collegi professionali, alle Università, alle Sovrintendenze, alle associazioni delle imprese edili, nonché agli altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare.

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

- il responsabile del procedimento, con funzioni di segretario, e/o altro personale degli uffici che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione;
- il Responsabile del Servizio, con funzioni di Presidente.

**Art. 28 - *Nomina e durata***

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

**Art. 29 - *Modalità di convocazione / sedute e decisioni***

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

**Art. 30 - *Esame paesistico dei progetti***

1. In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paesistico regionale, per i piani attuativi, per i Programmi Integrati di Intervento nonché per i progetti edilizi che riguardino interventi di:
  - nuova costruzione;
  - ampliamento;
  - ristrutturazione edilizia;
  - restauro e risanamento conservativo di edifici ricadenti in zona dei nuclei storici;
  - manutenzione straordinaria di edifici ricadenti in zona dei nuclei storici;

è obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesistico, secondo le procedure di cui ai successivi commi.

2. Preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune, consistente in una autovalutazione paesistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la determinazione della classe di sensibilità del sito e la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, utilizzando i criteri forniti nelle "Linee guida

per l'esame paesistico dei progetti" previsto dell'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. e approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045;

3. La verifica del livello di impatto paesistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nella apposita modulistica, e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in commissione del paesaggio, è svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi dal responsabile del procedimento.

4. Nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verrà interrotto e verrà richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei casi in cui la gravità delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione, la pratica verrà sottoposta alla commissione edilizia e per il paesaggio per il diniego.

5. I progetti con impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza – come definita attraverso l'applicazione delle "Linee guida" – si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesistico e pertanto il procedimento amministrativo si concluderà esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici;

6. I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza – come definita attraverso l'applicazione delle "Linee guida" – saranno inviati all'esame della commissione edilizia e per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del permesso di costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo delle D.I.A. In tal caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta.

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

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

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

## PARTE SESTA DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO I

#### Definizioni e normativa

#### **Art. 31 - Insegne e mezzi pubblicitari**

1. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovrà essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione, e dovrà essere esplicitamente autorizzata dal Responsabile del Servizio competente.
2. La pubblicità di beni e/o servizi che non siano prodotti o venduti nel luogo ove la pubblicità stessa è apposta è permessa solo:
  - all'interno delle vetrine dei negozi;
  - all'interno dei locali;
  - sugli appositi spazi individuati, predisposti e regolamentati dall'amministrazione comunale.
3. Fino all'adeguamento dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 102-bis della L.R. 12/05 l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo le strade, non strettamente funzionale alla mobilità, è limitata agli spazi eventualmente convenzionati e concessi dall'Amministrazione comunale.
4. I progetti relativi alla nuova costruzione di fabbricati destinati ad attività commerciali/terziarie dovranno già prevedere gli spazi per la collocazione delle relative insegne di esercizio.
5. La collocazione delle insegne su fabbricati nei quali siano già stati predisposti gli spazi ai sensi del comma precedente dovranno essere effettuate solo negli spazi prestabiliti.
6. L'illuminazione delle insegne deve essere realizzata nel rispetto del Regolamento integrativo ai criteri della L.R. 17/00.
7. Non è soggetto a provvedimento abilitativo l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti o visibili da strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04.

#### **Art. 32 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

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

#### **Art. 33 - Viabilità**

1. Le strade esistenti, quelle di progetto e gli allargamenti stradali, sono determinati in base alle previsioni contenute nella cartografia dello strumento urbanistico comunale vigente.

2. In assenza di chiare e precise indicazioni relative al calibro della strada, si dovrà procedere alla determinazione dell'asse stradale esistente o di progetto e da questo, mediante idoneo arretramento, si ricaverà il ciglio della strada.
3. L'arretramento dall'asse stradale, comprensivo del marciapiede, in ogni caso non dovrà essere inferiore a mt. 4,50 per le strade urbane in genere, riducibile a mt. 4,00 per le strade a fondo cieco.
4. Nel caso di strade esistenti con calibri superiori a quelli previsti nella cartografia dello strumento urbanistico vigente, dovrà essere mantenuto tale calibro stradale.
5. Le recinzioni che dovranno essere realizzate lungo le suddette strade dovranno rispettare gli arretramenti sopra previsti, salvo maggiori arretramenti previsti dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
6. Indipendentemente dalla procedura edilizia utilizzata per ottenere l'abilitazione alla realizzazione delle stesse, prima di poter dar corso all'inizio dei lavori, dovrà essere effettuata l'apposizione dei punti fissi da parte del competente ufficio comunale.

**Art. 34 - Passaggi pedonali e percorsi ciclabili**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti, dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità alle vigenti normative in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Nelle strade di nuova formazione, in particolare per la viabilità prevista nei piani attuativi, saranno realizzate piste ciclabili, nell'ottica di possibili collegamenti funzionali con tratti già esistenti, anche nei Comuni contermini.
3. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di mt. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di mt. 2,50 e devono, possibilmente, essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
4. La segnaletica orizzontale e verticale delle piste ciclabili e dei relativi attraversamenti è disciplinata dal Codice della strada e dal Regolamento d'esecuzione e attuazione.
5. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, fatte salve le normative nazionali e regionali per la costruzione delle piste ciclabili.

**Art. 35 - Occupazione degli spazi pubblici**

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

**Art. 36 - Disciplina d'uso del sottosuolo**

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche avviene, nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, della L.R. 26/2003 e del Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (P.U.G.S.S.).
2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico, fatte salve tutte le normative tecniche di settore.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere:
  - ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
  - illuminati artificialmente e/o naturalmente;
  - identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
  - 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 l'esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

**Art. 37 - Volumi tecnici ed impiantistici**

1. I volumi tecnici impiantistici (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.), così come meglio definiti dalla circolare del Min.LL.PP. n. 2474 del 1973, da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
2. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata all'ottenimento di idoneo titolo abilitativo di natura edilizia.
3. I volumi tecnici impiantistici non sono computati ai fini della verifica degli indici volumetrici e dovranno rispettare unicamente le distanze previste dal codice civile, e dal codice della strada. In particolare le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza, gli spazi anche coperti destinati al posizionamento di cassonetti o simili per la raccolta differenziata dei rifiuti, possono trovare collocazione all'interno di qualsiasi zona del territorio comunale (anche nelle zone di rispetto stradale), fatte salve specifiche e diverse disposizioni contenute nelle norme di pianificazione comunale vigenti e di Codice della Strada.
4. Sono assimilati a volumi tecnici, con le finalità di cui al precedente comma, gli interventi di isolamento termico dell'involucro esterno degli edifici esistenti da realizzarsi in attuazione alle vigenti normative in materia di contenimento energetico, documentato dalle prescritte relazioni tecniche (L.10/91 e succ. mod.).
5. Sono comunque sempre fatte salve le norme del codice della strada, del codice civile e di tipo paesaggistico ambientale.

**Art. 38 - Pertinenze e altri manufatti accessori**

1. Costituiscono pertinenze le costruzioni poste durevolmente a servizio di un fabbricato, rispetto al quale rivestono una funzione accessoria.
2. Sono considerate pertinenze:
  - gli spazi di sosta e di parcheggio come disciplinati dal Titolo IV, capo II, della L.R. 12/05;
  - i manufatti per attrezzi da giardino e per ricovero di animali da cortile eccedenti i limiti del comma 5;
  - le recinzioni, i cancelli in aree edificate;
  - gli sporti a sbalzo (gronde, pensiline) che non comportino aumento di superficie.
3. Nella zona dei nuclei storici è esclusa la possibilità di realizzare fabbricati accessori e pertinenziali.
4. I fabbricati accessori e pertinenziali devono avere un aspetto decoroso e non possono essere realizzati con materiali di risulta e/o pericolosi. È fatto obbligo mantenerli in condizioni di decoro e di pulizia.
5. In tutte le zone, ad esclusione della zona dei nuclei storici, è consentita la realizzazione di:
  - serre stagionali ad uso familiare di ridotte dimensioni ed altezza;

- arredi esterni quali giochi per bambini, tralicci, gazebi e pergolati scoperti o con copertura permeabile e aperti sui lati, e installati nei giardini, nei cortili, sui balconi e sui terrazzi;
- manufatti coperti destinati a ricovero attrezzi, animali da cortile, voliere purché di altezza massima inferiore a m. 2,00 e superficie massima di 8,00 m<sup>2</sup>;

Gli stessi manufatti sono da considerarsi non rilevanti ai fini urbanistici, fatte salve le norme civilistiche ed eventuali regolamenti condominiali.

6. Su tali accessori potranno essere comunque previste prescrizioni al fine di consentire un miglior inserimento nel contesto degli stessi. Prima della realizzazione o installazione dovrà pertanto essere acquisito il parere previsto dall'Art. 22 -.

## Capo II

### Accesso, allacci, recinzioni e viabilità

#### *Art. 39 - Accessi e passi carrabili*

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione, nonché della vigente disciplina comunale.
2. Nelle nuove costruzioni residenziali, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a mt. 3,50 e non superiore a mt. 5,50.
3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
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. 4,00 fatta salva la dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di gravi limitazioni della fruibilità della proprietà privata; nel qual caso i sistemi di apertura dovranno essere dotati di comando automatizzato a distanza.
5. In caso di interventi di modifica a recinzioni ed ingressi esistenti dovrà essere obbligatoriamente verificata la possibilità di realizzare l'arretramento in conformità al precedente comma.
6. I cancelli pedonali e carrabili devono aprirsi all'interno della proprietà privata.

#### *Art. 40 - 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 ed essere realizzate con materiali che non possano provocare danni a persone.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. Col provvedimento abilitativo di natura edilizia, 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 o verso spazi pubblici, all'interno del tessuto urbano consolidato, devono essere di norma realizzate mediante muretto di altezza non superiore a cm 60 e sovrastante cancellata, rete o affini.
4. Le recinzioni al limite tra proprietà privata e spazi pubblici devono essere completamente contenute sulla proprietà privata.
5. Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica non è ammessa la realizzazione di muretti e cordoli e di norma la recinzione potrà essere realizzata mediante rete e paline infisse al suolo.
6. L'altezza massima delle recinzioni non potrà superare mt. 2,10. L'altezza massima delle recinzioni non tiene conto di eventuali dislivelli tra la strada e la proprietà (o tra due proprietà) e pertanto l'altezza della recinzione verrà sempre conteggiata a partire dalla quota più alta tra le due esistenti. Per quanto possibile, le recinzioni devono essere allineate con quelle limitrofe, al fine di mantenere calibri stradali costanti e unità compositiva dei fronti.
7. A parziale deroga di quanto sopra stabilito, gli interventi di rifacimento di muri di recinzione interessanti ambiti storici (cortine storiche) dovranno essere realizzati in armonia e nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici dei luoghi medesimi.
8. Non sono ammesse recinzioni completamente cieche, salvo i casi in cui siano espressamente obbligatorie a seguito di normative specifiche.

9. È fatto divieto di applicare sulle reti o cancellate di recinzioni verso spazi pubblici o di uso pubblico, teli o altri materiali impropriamente usati come reti, finalizzati a rendere cieche le recinzioni.

10. Sono in ogni caso ammesse recinzioni costituite da siepi vive, per le quali si applicano le norme del Codice Civile.

#### **Art. 41 - Allacciamento alle reti fognarie**

1. Il territorio comunale urbanizzato è servito da reti fognarie separate, con recapito agli impianti di depurazione “bacino Comodepur” e “bacino imbrifero Alto Seveso”.

2. Le fognature “nere” sono costituite da tutte le acque comunque usate, comprese le acque di prima pioggia. Le fognature “bianche” sono costituite dalle acque meteoriche o piovane.

3. Tutti gli immobili, nuovi od esistenti, devono convogliare le acque di scarico, comunque usate, nella rete fognaria per acque nere, secondo modalità e prescrizioni stabilite dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152 “Norme in materia ambientale”, dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 n° 3 e n°4 in attuazione della legge regionale n° 26/2003 nonché secondo modalità e prescrizioni stabilite dai vigenti regolamenti comunali di fognatura e di igiene, indipendentemente da qualsiasi intervento edilizio e con preventiva richiesta del permesso di allacciamento, da presentare con istanza a parte.

4. È fatto divieto di convogliare nella rete fognaria per acque nere le acque meteoriche ad esclusione delle acque di prima pioggia così come definite dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 n° 4 in attuazione della legge regionale n° 26/2003 – e secondo le modalità previste dallo stesso Regolamento Regionale. .

5. Nelle zone non servite di fognatura non è possibile realizzare nuove costruzioni ad eccezione delle norme specifiche in materia di interventi ammissibili nelle aree destinate all’agricoltura.

6. Le norme che disciplinano gli scarichi di acque reflue con recapito diverso dalla fognatura sono stabilite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m. e nella vigente normativa regionale (L.R. 26/2003 e relativi regolamenti attuativi).

7. Lo smaltimento delle acque meteoriche, fatta salva la disciplina delle acque di prima pioggia, dovrà avvenire prioritariamente sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo ed in via subordinata in corsi d’acqua superficiali.

#### **Art. 42 - Toponomastica e segnaletica**

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

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

3. I proprietari di edifici obbligati alla certificazione energetica (D.G.R. 5018/2007) sono tenuti ad esporre la targa, fornita dal competente ufficio del Comune, a spese dei proprietari, in un luogo che garantisca la sua massima visibilità e riconoscibilità. La targa deve essere aggiornata qualora venga modificato l’attestato di certificazione energetica.

#### **Art. 43 - Numeri civici**

1. I numeri civici ed eventuali loro subalterni vengono assegnati dal competente ufficio del Comune, le targhette vengono fornite dal Comune e devono essere apposte, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi pedonali da aree pubbliche.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell’accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell’immobile. È fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.

### Capo III

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

##### **Art. 44 - *Decoro delle costruzioni***

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative. Tali costruzioni devono essere adeguate alle condizioni paesistiche, rispettando gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
2. 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.
3. Il progetto edilizio va esteso alla sistemazione delle aree esterne comprendenti le pavimentazioni, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici in sopra e sottosuolo, l'arredo e l'illuminazione.
4. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi; in sede procedimentale, nell'esercizio della sub-delega paesistica per il rilascio della corrispondente autorizzazione, può essere prescritto un diverso indirizzo per l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti.
5. 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 ordinata ai proprietari la loro sistemazione.
6. In caso di mancato adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, agli aventi titolo, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
7. 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. 45 - *Allineamenti e/o arretramenti***

1. Coerentemente con la disciplina delle distanze minime dettate dallo strumento urbanistico vigente, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, in ordine alla prevalente esigenza di garantire allineamenti con edifici preesistenti, per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere imposta in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
2. Le strutture interrato, qualora non realizzate in allineamento con la sovrastante edificazione, dovranno garantire un'adeguata distanza dal confine con le strade e gli spazi pubblici. Salvo maggiori distanze previste dallo strumento urbanistico dovrà essere rispettata la distanza di mt. 3,00.
3. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

##### **Art. 46 - *Sporgenze e aggetti***

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di mt. 4,00, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, in mancanza di marciapiede e al di sotto della quota di mt 2,50 in presenza di percorso pedonale protetto (marciapiede o altro).
2. Non saranno autorizzati sporgenze ed aggetti, qualora gli stessi, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, rechino pregiudizio alla fruibilità dei percorsi pedonali e veicolari.

3. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi, per le tende e per qualsiasi oggetto (anche se provvisorio o stagionale) di qualunque materiale esso sia costituito.
4. Tutte le aperture di porte e simili sull'allineamento stradale o sul marciapiede, devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno né sporgano in alcuna posizione verso l'esterno.
5. Qualora l'apertura verso l'esterno sia richiesta per ragioni di sicurezza, dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari per eliminare ogni molestia o pericolo.
6. Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di mt. 4,00 dall'eventuale marciapiede rialzato ed essere contenuti entro la proiezione dello stesso; nel caso non esista marciapiede, o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di mt. 5,00 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
7. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre mt.1,20.
8. Per quanto non disciplinato si rimanda al vigente regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche.

**Art. 47 - Passaggi pubblici**

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile, idoneo per tale utilizzo comprovato da certificazione tecnica, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Nei nuclei storici e nelle zone sottoposte a vincolo culturale e/o paesaggistico, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché alle previsioni dello strumento urbanistico.
4. Il portico o il pubblico passaggio devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o dei pubblici passaggi contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
6. Per quanto riguarda i requisiti igienico-sanitari gli stessi dovranno essere conformi al vigente regolamento locale di igiene.

**Art. 48 - Salubrità di terreni edificabili**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che ai sensi del vigente regolamento locale di igiene siano considerati non idonei o insalubri per scopo edificatorio.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.

**Art. 49 - Intercapedini vespai e coperture piane**

1. 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.
2. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.

3. I locali posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
4. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di adeguata intercapedine aerata.
5. 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.
6. Nel caso in cui le intercapedini siano accessibili e utilizzabili come locale accessorio, le stesse dovranno essere conteggiate nei calcoli edilizi ed urbanistici secondo le norme vigenti.
7. Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello di eventuali falde.

**Art. 50 -      *Disciplina del colore***

1. In assenza di piano del colore si applicano le seguenti norme.
2. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento, devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
3. 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.
4. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
5. È assolutamente vietato porre in essere degli interventi od operazioni di tinteggiatura che rechino pregiudizio ad elementi architettonici e a decorazioni esistenti sulle facciate e che ne impoveriscano l'importanza.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

**Art. 51 -      *Requisiti specifici dei materiali di finitura entro gli ambiti storici***

1. La presente norma ha valore entro i nuclei di antica formazione. Espresa deroga all'applicazione delle seguenti norme potrà essere richiesta per opere inerenti edifici che non presentano le caratteristiche tipiche degli insediamenti storici di Grandate.
2. La deroga dovrà essere motivatamente richiesta prima dell'esecuzione di ciascun intervento e potrà essere concessa previo parere favorevole della Commissione edilizia e per il paesaggio.
3. Tutti gli interventi di tinteggiatura e manutenzione delle facciate dovranno essere estesi all'intero fabbricato.
4. Eccezionalmente, la colorazione di una facciata appartenente a più proprietari potrà essere eseguita anche parzialmente, ma solo per parti architettonicamente definite (piani orizzontali, partiture verticali) e sulla base, comunque, di un progetto di sistemazione esteso a tutta la facciata.
5. La Commissione edilizia e per il paesaggio, approvando l'intervento richiesto, determina la soluzione cromatica che dovrà essere adottata per tutti gli interventi successivi.
6. Il criterio generale da seguire è quello del ripristino dei colori originari dell'edificio.
7. Qualora non sia reperibile alcuna indicazione certa del colore originario e questo non sia ritenuto idoneo, si adotteranno i seguenti criteri:

- nel caso di un edificio riconducibile ad un'epoca, uno stile architettonico o ad un contesto ambientale specifico e caratterizzato, si adotteranno soluzioni cromatiche ricorrenti in edifici aventi analoghe caratteristiche rilevate in ambito storicamente omogeneo e adiacente;
- in generale, la colorazione dovrà assecondare la composizione delle facciate, conferire loro il massimo di visibilità e distinzione, separarne gli elementi distinguendo le parti portanti (reali o fittizie) da quelle portate, gli ornati dai fondi.

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

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

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

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

### **Materiali e tecniche**

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

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

### **Recinzioni**

È obbligatoria la conservazione o il completamento delle recinzioni di antica formazione sia per quanto riguarda l'andamento che per l'altezza. È vietata la possibilità di realizzare recinzioni che portino alla divisione delle corti.

### **Decorazioni e fregi**

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

### **Lapidi e targhe**

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

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

### **Basamenti e zoccolature**

Ove esistenti i basamenti e le zoccolature degli edifici dovranno essere mantenuti o ricostituiti come in origine. Ove non preesistenti, potranno essere realizzati secondo foggia e materiali consoni al carattere architettonico dell'edificio e del suo intorno.

### **Condutture esterne**

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

### **Serramenti**

I serramenti e le serrature di porte e finestre dovranno, per quanto possibile, conservare i caratteri dell'epoca originaria dell'edificio, escludendo comunque colori e moduli costruttivi estranei al carattere dell'edificio; di norma saranno contenuti nella luce del vano murario, assecondandone la forma, e saranno uniformati per l'intero edificio o, quanto meno, per ciascun prospetto, curando l'assialità delle partiture.

Sono tassativamente vietati i serramenti di tipo "monoblocco".

### **Contorni**

I contorni di finestre, le soglie, i davanzali, ecc., dovranno restare quelli originari o, se sostituiti, rifatti con materiali e foggia uguali ai precedenti. Ove inesistenti (ad es. edifici rurali), potranno essere posati scegliendo, per analogia con edifici simili, materiali e foggie comunemente utilizzati.

### **Balconi e logge**

I balconi, i ballatoi e le logge nonché le relative ringhiere o balaustre di protezione, dovranno rimanere quelle originarie ed essere consolidate e restaurate, o se sostituite, rifatte con materiale e foggia similari.

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

### **Gronde**

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

### **Canali e pluviali**

Canali di gronda e pluviali di discesa, se sostituiti, dovranno essere di sezione tonda in rame, escludendo materiali plastici.

### **Portoni**

I portoni di pregio in legno o ferro dovranno essere preferibilmente recuperati e mantenuti in sito previa rimozione di eventuali strati di vernici non originarie.

I nuovi portoni sostitutivi di quelli preesistenti, dovranno essere realizzati con analoga tipologia di quelli originali.

### **Androni e cassettoni**

Gli androni dovranno mantenere l'aspetto originario; se presenti, le decorazioni dovranno essere restaurate e recuperate.

L'eliminazione di solette in legno dovrà essere adeguatamente motivata. Per ragioni statiche potranno essere strutturalmente sostituite da solai in latero-cemento mantenendo l'intradosso con l'aspetto originario. Eventuali cassettoni in legno dovranno essere restaurati e recuperati.

### **Coperture e camini**

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

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

### **Lucernari, abbaini e camini**

È ammesso il rifacimento di lucernari, finestre in randa e abbaini riproponendo le dimensioni e le tipologie originarie.

### **Vetrine**

I serramenti di vetrina dovranno, di norma, essere contenuti nella luce del vano murario assecondandone la forma e arretrati rispetto al filo di facciata, senza mascherare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti.

Nel caso di vani murari esistenti non originari e non conformi agli elementi compositivi della facciata, saranno ammessi serramenti di vetrina atti a modificare sagoma e dimensioni del vano per armonizzarlo al prospetto esistente e a quelli adiacenti.

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

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

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

### **Elementi di arredo**

Fioriere ombrelloni e tavolini dovranno essere posizionati senza impedire la libera circolazione di pedoni e mezzi;

Le fioriere, in modelli e dimensioni consoni al contesto urbano ed architettonico, dovranno contenere essenze arboree decorose e curate.

I progetti relativi alla realizzazione di tali manufatti sono sottoposti al parere della Commissione edilizia e per il paesaggio.

**Art. 52 - *Disciplina del verde e delle aree scoperte.***

**Aree a verde**

1. Visto il ruolo di vitale importanza che la vegetazione riveste per l'ambiente e l'igiene, ai fini paesaggistici, culturali, storici per il territorio, l'Amministrazione Comunale, assicura la salvaguardia delle aree a verde pubblico e privato oltre a promuovere e diffondere la sensibilità e la cultura naturalistica nei cittadini e negli operatori pubblici e privati.
2. 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 e sostenibilità energetica.
3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di tutelare piante o aree a verde che siano giudicate di particolare pregio dagli uffici competenti.
4. Gli interventi, anche a carattere manutentivo, nelle aree giudicate di pregio debbono tendere alla conservazione e al mantenimento/ripristino delle originarie caratteristiche.
5. L'abbattimento d'alberature è soggetto a preventiva comunicazione all'amministrazione Comunale, mediante modulistica predisposta dall'ufficio, da far pervenire almeno 30 giorni prima dell'abbattimento, fatte salve le speciali disposizioni di legge che tutelano gli esemplari soggetti a protezione ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
6. L'urbanizzazione intensiva degli ultimi decenni ha causato la copertura di un'alta percentuale di aree urbane con superfici pavimentate, sigillate ed impermeabili, pertanto nei lotti di nuova edificazione la sistemazione dell'area non edificata dovrà garantire la verifica della superficie drenante e la stessa dovrà essere preferibilmente realizzata con superfici a verde e adeguatamente piantumata.
7. La Commissione edilizia e per il paesaggio, al fine di ottenere migliori risultati estetici nei progetti che valuterà, potrà richiedere il progetto di sistemazione delle aree scoperte.
8. Il progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve essere redatto secondo i criteri di:
  - a. scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b. scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - c. scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
9. Per quanto riguarda le opere correlate alla realizzazione di coperture piane si rinvia alla norma specifica dell'allegato A "Sostenibilità energetica e ambientale degli interventi edilizi"

**Superficie scoperta e drenante**

10. L'area di pertinenza di fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, con esclusione delle aree adibite alla sosta degli autoveicoli, a percorso carrabile, a qualsiasi tipo di deposito e delle aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati, non inferiore al 30% della superficie fondiaria per insediamenti residenziali e misti e al 15% per le zone destinate a insediamenti produttivi/terziari.
11. Gli interventi su aree di pertinenza di fabbricati esistenti non dovranno diminuire la dotazione di superficie scoperta drenante ovvero garantire la dotazione minima di cui sopra.

**Art. 53 - *Manutenzione aree scoperte***

1. Le aree private che non siano edificate né adibite a parcheggio o ad accessi debbono essere mantenute a prato o bosco ovvero possono essere coltivate.
2. Tutte le aree private non edificate debbono essere mantenute costantemente in modo da rispettare il decoro e non causare inconvenienti igienici.
3. Gli scarichi delle acque dalle aree scoperte dovranno essere tenuti in perfetto stato di efficienza, al fine di evitare intasamenti e ristagni di acque in particolare in caso di piogge violente. È fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla periodica manutenzione e pulizia dei pozzetti di raccolta.

**Art. 54 - *Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni***

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, e le pertinenze e accessori, in condizioni di salubrità, decoro, sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
4. Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà ai sensi dell'Art. 17 -.
5. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso.

**Art. 55 - *Antenne e apparati di ricezione***

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi di segnali radiotelevisivi, telefonici, e similari ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.
2. Le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni massime (120 cm. di diametro per impianti collettivi e 85 cm. di diametro per impianti singoli) e devono avere un colore in armonia con il manto di copertura o di facciata dell'edificio.
3. Sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore.
4. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, sulla sicurezza degli impianti (L. 46/90) nonché quelle sulla tutela di beni artistici.
5. Le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada, e quelle di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.
6. Nei condomini ove già esista un impianto satellitare centralizzato, è vietata l'installazione di antenne paraboliche singole.

## CAPO IV

### Requisiti delle costruzioni, confort ambientale e funzionalità

#### **Art. 56 - *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. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari e anche le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina, devono essere dotate di accorgimenti atti a garantire lo smaltimento dei sottoprodotti e dei reflui delle attività che vi si svolgono.

#### **Art. 57 - *Estensione campo di applicazione***

1. I requisiti 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. 58 - *Rinvio al Regolamento locale di Igiene***

1. Per i requisiti igienico sanitari da rispettare negli spazi abitative e in tutti quegli spazi ove si svolgono attività assimilabili agli spazi di abitazione e relativi servizi e accessori si rimanda al Titolo III del vigente Regolamento locale di Igiene e s.m.i..

#### **Art. 59 - *Locali sottotetto***

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di agibilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio, sulla scorta del vigente Regolamento Locale di Igiene.
2. I locali dei sottotetti, o parti di essi, nel caso in cui abbiano un'altezza media ponderale inferiore a mt. 2,40, dovranno avere un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.
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. n.12/05 e del vigente Regolamento comunale in materia di recupero dei sottotetti.

## CAPO V

### Modalità di presentazione ed esecuzione di progetti - Opere di cantiere

#### **Art. 60 - *Richiesta e consegna dei punti fissi***

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

#### **Art. 61 - *Inizio dei lavori***

1. A seguito del rilascio di permesso di costruire, l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente e riportati anche nel provvedimento.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio attività, l'inizio dei lavori potrà avvenire a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa ed essere comunque comunicato, fatta salva l'emissione di un provvedimento che vieti l'inizio dell'attività edilizia.
3. Per le denunce di inizio attività, il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della stessa, decorso il quale la stessa perde di efficacia e l'esecuzione delle opere, dovrà essere subordinata alla presentazione di nuova comunicazione o all'ottenimento di altro titolo abilitativo.
4. Le sole opere di scavo parziale e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
5. Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante comunicazione redatta su apposita modulistica.

#### **Art. 62 - *Disciplina del cantiere***

1. I cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996 n. 494 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Sulla recinzione di cantiere e/o in luogo ben visibile dalla pubblica via deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate (minimo cm. 70 x cm. 100) contenente gli estremi del permesso di costruire o della D.I.A, i nominativi completi di indirizzo del titolare, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. La tabella è esente dal pagamento di tasse e diritti comunali per pubbliche affissioni.
3. Nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia del progetto in corso di realizzazione debitamente contrassegnata con la numerazione interna dei progetti e dal timbro di ricevimento del Comune, nonché idonea attrezzatura antinfortunistica ad uso dei funzionari comunali incaricati delle verifiche.

4. 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.

5. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono ove esistenti, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti.

6. È vietato usare acqua dai canali e rogge pubblici e impedire o divergere, il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

7. È fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

8. Con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

#### **Art. 63 - Sostituzione del Direttore dei lavori e dell'impresa**

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

#### **Art. 64 - Occupazione del suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Il titolare di denuncia di inizio attività o permesso di costruire, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente, l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi. A tal fine si dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.

2. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici.

3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione di suolo pubblico oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

4. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni provvisorie prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art. 65 - 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.

2. Sulle coperture degli edifici nuovi o in sede di rifacimento completo della copertura di edifici esistenti, dovranno essere previsti "dispositivi di ancoraggio strutturale" (vale a dire fissati permanentemente alla struttura) in grado di assicurare un numero adeguato di "punti di ancoraggio" per i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) degli addetti chiamati ad effettuare lavori di qualunque natura sulla coperture medesime.

3. Come previsto dalla vigente normativa in materia, per le nuove opere, il Coordinatore per la progettazione dovrà riportare nel "fascicolo con le caratteristiche dell'opera" da consegnare al committente, la natura degli equipaggiamenti di sicurezza che saranno incorporati nell'edificio ed indicare le misure atte a neutralizzare i rischi nel corso di eventuali lavori successivi.

#### **Art. 66 - *Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto***

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

##### **Accesso alla copertura**

Per l'accesso alla copertura devono esservi una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime: l'apertura verticale di accesso alla copertura deve avere larghezza  $\geq 0,70$  m. e altezza di  $\geq 1,20$  m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.

L'apertura orizzontale di accesso al sottotetto deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali e attrezzature da trasportare e comunque non deve avere una superficie inferiore a  $0,50 \text{ m}^2$ .

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

- superficie  $\geq 0,50 \text{ m}^2$ ;
- se di forma rettangolare, il lato inferiore deve essere  $\geq 0,70$  m.; nelle vecchie costruzioni esso può essere ridotto a  $0,65$  m nel rispetto comunque della superficie minima prevista;
- se a sezione circolare il diametro deve essere  $\geq 0,80$  m;
- l'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta dalla/e sede/i in cui è incernierata allo stipite ed il sistema di connessione dell'anta allo stipite deve essere tale da impedire il distacco accidentale dell'anta in posizione di apertura; l'anta dovrà inoltre essere provvista di meccanismo tale da evitare l'investimento improvviso e incontrollato del soggetto che la apre.

##### **Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati**

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

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

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

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

##### **Accesso sulle coperture di edifici industriali, commerciali, agricoli**

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

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

Tale descrizione deve far parte degli elaborati grafici di progetto.

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

##### **Dispositivi di ancoraggio**

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

Questi dispositivi richiedono che:

- 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;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- 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;
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

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

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

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

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

### **Lavori ultimati**

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

- la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica;
- le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati;
- la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale;
- la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo.

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

### **Edifici con estese superfici finestrate**

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

### **Informazioni**

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

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

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

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.

### **Fascicolo dell'opera**

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

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

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

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

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. 67 - Rinvenimenti**

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

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

#### **Art. 68 - Ultimazione dei lavori**

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

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

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

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

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive connesse alla mole dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventi calamitosi e gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere nuovo titolo abilitativi. Il nuovo provvedimento concerne la parte non ultimata.

6. Per la parte di edificio non ultimata, è dovuta la differenza tra la quota parte del contributo di concessione a suo tempo versato e quanto dovuto sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio della nuovo permesso per il completamento o presentazione di D.I.A..

#### **Art. 69 - Modalità di rappresentazione grafica**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione:

- le quote interne ed esterne e di spessore, nonché le quote di riferimento ai punti fissi e le quote di riferimento altimetrico, devono essere chiaramente leggibili;

- le quote numeriche devono essere sufficienti per la verifica di tutti gli indici e i parametri, il cui rispetto legittima l'esecuzione dell'intervento proposto;
- qualora vi sia discordanza tra la quota numerica e la misura grafica, si deve far riferimento alla quota numerica.

2. Tutti gli elaborati cartacei devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista (con relativo timbro professionale).

**Art. 70 - *Rappresentazione del contesto ambientale e della proposta progettuale***

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

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche;
- presenze naturalistiche ed ambientali (con evidenziazione di eventuali vincoli di tutela);
- alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- presenza di eventuali costruzioni limitrofe, con relativi distacchi ed altezze, delle quali va specificata la destinazione d'uso, i materiali, le finiture, ecc.;
- presenza di eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti, ecc.) e relative servitù;
- rilievo fotografico a colori (dimensioni minime cm. 10 x 15) dell'area e del suo contesto.

2. La documentazione relativa alla proposta progettuale deve contenere:

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;
- simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del contesto in cui si collocano.

3. Nei casi di interventi di restauro e risanamento conservativo su edifici dichiarati di interesse storico, artistico, architettonico, lo stato di fatto in scala 1:100 o 1:50, deve contenere il rilievo puntuale del manufatto, evidenziante eventuali stratificazioni e parti aggiunte, relativo a tutti i piani interessati dagli interventi, comprese le parti interrato, la copertura ed eventuali pertinenze.

4. Le tavole dei prospetti dovranno riportare le caratteristiche degli infissi, le indicazioni dei colori, modanature, marcapiani, ecc.

5. Le sezioni dovranno essere significative delle tipologie costruttive.

6. Ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente rilevante deve essere evidenziato con rappresentazioni grafiche anche a scala maggiore.

7. Per la compilazione di progetti di opere viabilistiche, si fa riferimento alle indicazioni dell'allegato 3 "elaborati progettuali" della D.G.R. 27 settembre 2006 n. 8/3219. In particolare le aree verdi alle stesse annesse e relative pertinenze quali svincoli, rotatorie, banchine laterali e altre strutture di rispetto e sicurezza stradale dovranno essere oggetto di appositi elaborati redatti alle opportune scale di dettaglio in relazione al livello progettuale.

8. In generale ogni proposta progettuale deve essere esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

**Art. 71 - Relazione tecnica illustrativa**

1. Ogni progetto di opera edilizia deve sempre essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare i calcoli planivolumetrici ed i livelli di prestazioni di confort attesi.

2. Nel caso tali progetti riguardino opere di nuova costruzione o ristrutturazione, i paragrafi della relazione saranno relativi:

- a) descrizione del sito e sua individuazione nell'ambito dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo;
- b) tipo di intervento, destinazione d'uso e modalità di attuazione;
- c) requisiti urbanistici, vincoli e condizioni;
- d) caratteri dell'intervento edilizio:
  - collocazione nel sito naturale o nel contesto edificato;
  - caratteri compositivi ed ambientali, con riferimento all'intorno e all'armonizzazione con le preesistenze;
  - opere di urbanizzazioni esistenti e previste, con riferimento a viabilità, acquedotto;
  - fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc;
  - descrizione, ove necessario e con gli approfondimenti opportuni in relazione al tipo di intervento, dei requisiti illuminotecnici, acustici, termici e idrotermici, nonché di quelli relativi alla purezza dell'aria, ai servizi tecnologici, alla fruibilità degli spazi e alla sicurezza;
- e) calcolo dei volumi e delle superfici di progetto e dimostrazione della conformità a tutti i parametri urbanistico – edilizi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati anche mediante tabelle esemplificative di lettura e raffronto;
- f) nel caso trattasi di insediamenti produttivi, la relazione deve essere integrata dal punto di vista tecnico – sanitario con informazioni relative a:
  - genere di industrie da insediare;
  - numero di addetti previsti;
  - descrizione delle lavorazioni effettuate;
  - materiali trattati, prodotti depositati ed eliminati;
  - flussi di traffico commerciale;
  - provvedimenti atti ad eliminare rumori, scarichi di ogni tipo, esalazioni nocive e rifiuti tossico – nocivi.

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

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

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

**PARTE SETTIMA**  
**NORME PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE**  
**RINNOVABILI E ASSIMILATE NEGLI EDIFICI**

**Art. 72 - Finalità ed ambito di applicazione**

1. Le presenti norme dettano disposizioni per promuovere, anche mediante un sistema di premi e incentivazioni, il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio, nonché la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia e lo sviluppo delle fonti rinnovabili.
2. Ferme restando le norme in materia a livello nazionale e regionale, le disposizioni contenute nei successivi articoli hanno carattere obbligatorio o volontario (interventi consigliati) e questi ultimi potranno dar diritto ad ottenere le incentivazioni che verranno previste con apposito atto deliberativo.
3. Le specifiche di prestazione, le modalità di verifica e le strategie progettuali relative a:
  - prestazioni dell'involucro dell'edificio;
  - efficienza energetica degli impianti;
  - fonti energetiche rinnovabili;
  - risparmio idrico e sostenibilità ambientale;sono contenute nelle "Schede" costituenti l'allegato "Sostenibilità energetica e ambientale degli interventi edilizi".

## **PARTE OTTAVA NORME FINALI**

### ***Art. 73 - Sanzioni per violazioni delle norme del Regolamento***

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

### ***Art. 74 - Modifiche al Regolamento Edilizio***

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

Allegato: TABELLA SANZIONI AMMINISTRATIVE

Per l'inosservanza alle norme del regolamento edilizio non indicate espressamente nella seguente tabella si applica una di euro € 100.

Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni:

Articolo del Regolamento	Fattispecie della violazione	Sanzione
Art. 23 -11 Art. 24 -5	Quota per l'esecuzione di sopralluoghi e di verifiche che non rivestano carattere di urgenza e di salvaguardia della pubblica incolumità	€ 100
Art. 60 -1	Mancata richiesta consegna dei punti fissi	€ 500
Art. 20 -8 Art. 61 -5	Inesatta o incompleta comunicazione di inizio lavori	€ 50
Art. 20 -8 Art. 61 -5	Mancata comunicazione di inizio lavori	€ 100
Art. 62 -2	Inesatto o incompleto cartello di cantiere	€ 100
Art. 62 -2	Mancata esposizione del cartello di cantiere	€ 400
Art. 62 -3	Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	€ 200
Art. 63 -1	Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati (nella comunicazione di inizio lavori)	€ 50
Art. 65 -1	Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	€ 50
Art. 65 -1	Mancata segnalazione del cantiere	€ 100
Art. 20 -8 Art. 68 -1	Mancata comunicazione di fine lavori	€ 200
Art. 44 -3 Art. 44 -5	Mancato ripristino dello stato dei luoghi	€ 200
Art. 53 -2 Art. 54 -1 Art. 54 -2	Inosservanza dell'obbligo di mantenere edifici ed aree libere in conformità a disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico	€ 200
	Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio	€ 100