

TITOLO I
**- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA –TIPOLOGIE DI INTERVENTO,
SOGGETTI, PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE, PROCEDURE.**

ART. 1
OPERE SOGGETTE AD ATTI AUTORIZZATIVI O ABILITATIVI

- 1.1. In tutto il territorio Comunale è vietata l'esecuzione di qualsiasi lavoro o opera finalizzata alla realizzazione di trasformazioni urbanistiche, nuove costruzioni di qualsiasi natura o tipo, o alla modifica o sistemazione o demolizione di quelle esistenti, senza il preventivo apposito atto autorizzativo rilasciato secondo le disposizioni, ovvero nei casi previsti dalla legge a preventiva Comunicazione scritta o a Denuncia di Inizio Attività.
- 1.2. Queste le varie categorie di opere individuabili:
- a) opere soggette ad atto autorizzativo da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale;
 - b) opere soggette ad atto autorizzativo da non sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale;
 - c) opere soggette a comunicazione scritta;
 - d) opere soggette a Denuncia di Inizio Attività;
 - e) interventi non soggetti ad atto autorizzativo.
- 1.3. E' comunque facoltà del Responsabile del Servizio sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale proposte di intervento per le quali non sia previsto l'esame.

ART. 2
**OPERE SOGGETTE AD ATTO AUTORIZZATIVO DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

- 2.1. Sono da sottoporre obbligatoriamente all'esame della Commissione edilizia Comunale le seguenti categorie di opere:
- a) Opere ad intervento diretto proposte da privati, soggette a concessione edilizia:
 - I. Nuove costruzioni, ampliamento, modifica e trasformazione strutturale ed estetica, demolizione o ricostruzione totale od anche parziale di strutture murarie, sia all'interno che all'esterno di edifici pubblici e privati, qualunque ne sia l'uso e la destinazione.
 - II. Interventi sul patrimonio edilizio esistente identificabili come interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con successiva ricostruzione, ristrutturazione urbanistica.
 - III. Formazione di chioschi permanenti o provvisori, fabbricati accessori in genere.
 - IV. Costruzioni di strade private e/o opere di urbanizzazione del territorio; opere di consolidamento e sostegno dei terreni.
 - V. Varianti ad opere assentite.
 - VI. Piscine, impianti sportivi in genere coperti o scoperti, costruzione ed impianti relativi a campeggi.
 - VII. Tutte le coperture, di qualsiasi forma, struttura e materiale siano fatte a qualunque uso.
 - VIII. Cappelle ed edicole funerarie in genere.
 - IX. Stazioni di servizio carburante
 - X. Torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni, per linee aeree di trasporto energia elettrica ed altre reti telematiche.
 - XI. Realizzazione di opere di urbanizzazione o di infrastrutture per impianti sia da parte di privati che di enti o società, su suoli pubblici o privati.
 - XII. Opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione, anche urbanistica, relativamente ad immobili od aree ricadenti nei vincoli previsti dalla Decreto legislativo 29.10.1999 n. 490, e successive modificazioni ed integrazioni e circolari, o dichiarati dal P.R.G. aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.
 - XIII. Rilascio di concessioni edilizie in sanatoria ex articolo 13 della legge 28.02.1985, n.47
 - b) Piani attuativi e definizione di aree o immobili da assoggettare a Piano di Recupero.
 - c) Opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni Statali. Tali Amministrazioni dovranno comunque acquisire il parere del Comune ed ottenere il relativo atto autorizzativo. Dovranno inoltre depositare, prima dell'inizio di qualsiasi opera, le prove dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 - secondo comma - della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
 - d) Autorizzazioni e sanzioni paesistico ambientali di cui alla legge regionale 09.06.1997, n. 18.
 - e) Attestazioni di compatibilità architettonica a preprogetti per interventi in zona A del territorio comunale per i quali il soggetto attuatore intende procedere avvalendosi della facoltà di denuncia di inizio attività.
- 2.2. Le opere di cui ai punti sopra citati, nei casi previsti dalla legge, e alle condizioni espresse al precedente punto e), potranno essere soggette a denuncia di inizio attività senza quindi il necessario esame da parte della commissione edilizia.

ART. 3
**OPERE SOGGETTE AD ATTO AUTORIZZATIVO DA NON SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

- 3.1. Coloriture, decorazioni, dei prospetti esterni affacciati su aree private.

- 3.2. Collocamento, rimozione o modifica di insegne, vetrine, targhe, iscrizioni, lumi memorie, monumenti, statue e oggetti d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico.
- 3.3. Apposizione di tende aggettanti sullo spazio privato.
- 3.4. Apertura al pubblico transito di aree private.
- 3.5. L'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto compatibili con la destinazione prevista dal Piano Regolatore Generale.
- 3.6. Le opere costituenti impianti tecnologici al servizio di costruzioni già esistenti.
- 3.7. Opere provvisoriale.
- 3.8. Cartelli ed affissi pubblicitari.
- 3.9. Rivestimenti e posa di lapidi nel Cimitero Comunale.
- 3.10. Accessi carrali o pedonali – recinzioni.

ART. 4

OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE SCRITTA

- 4.1. Sono soggette a comunicazione scritta le opere interne alle costruzioni di cui alla Legge 28.02.1985 n. 47; le modalità di presentazione e i documenti da allegare sono quelli di cui all'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, comprendenti la relazione di asseveramento e gli elaborati grafici dell'intervento, debitamente quotati, con l'indicazione dei rapporti aereoilluminanti e la dimostrazione circa l'eliminazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

ART. 5

OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- 5.1. Gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività sono quelli previsti dall'art. 4 del Decreto Legge 05.10.1993 n. 398 convertito con modificazioni dalla Legge 04.12.1993 n. 493 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662 con la documentazione e secondo la procedura citata dal medesimo articolo. Precisamente:
 - a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe od ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - d) Aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetria;
 - e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - f) Impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - g) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- 5.2. La facoltà di Denuncia d'Inizio Attività per gli interventi descritti all'articolo 5.1. è data esclusivamente ove sussistano le seguenti condizioni:
 - a) Gli immobili interessati non siano assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, delle competenti autorità ai vincoli di carattere storico artistico ambientale e paesaggistico (Decreto Legislativo 29/10/1999, n°490) salvo preventiva acquisizione di benessere/nulla-osta/autorizzazione da parte delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo, ad eccezione delle opere previste dall'art. 1 comma 8 della legge 08.05.1985 n. 431 (conversione in legge con modificazioni del decreto legge 27.06.1985, n. 312), non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
 - b) Gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
- 5.3. La facoltà di Denuncia di inizio attività può essere esercitata, come previsto e con le modalità dell'art. 4 della legge regionale 19.11.1999, n. 22, anche per tutti gli interventi previsti dall'allegato A alla D.G.R. n. 6/38573 del 25.09.1998.

ART. 6

INTERVENTI NON SOGGETTI AD ATTI AUTORIZZATIVI

- 6.1. Non è richiesto alcun atto autorizzativo per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge e/o per vincolo di P.R.G. di importanza artistica o storica:
 - a) Opere soggette a Comunicazione scritta o soggette a Denuncia di Inizio Attività secondo le procedure e le modalità e con la documentazione prevista dalla vigente legislazione;
 - b) Costruzioni provvisorie di cantieri edili, relativi ad opere oggetto di atto autorizzativo;
 - c) Opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza emanata per la tutela della pubblica incolumità od in presenza di calamità naturali;
 - d) Demolizioni di opere abusive in applicazione della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni e

- integrazioni;
- e) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico ;
 - f) Opere di ordinaria manutenzione.

ART. 7
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA: DOMANDE, SOGGETTI,
CONTENUTI, PROCEDURE

- 7.1 **SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA:** la domanda di concessione edilizia, indirizzata all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:
- a) Dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente/i);
 - b) Dal Proprietario (quando sia persona diversa del committente/i) o dal legale rappresentante del Proprietario o dei Condomini;
 - c) Dal progettista.
- 7.2 **CONTENUTO DELLA DOMANDA:** nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
- a) Oggetto della domanda;
 - b) Generalità, indirizzo, codice fiscale del committente con firma dello stesso;
 - c) Titolo a richiedere l'atto autorizzativo ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - d) Generalità, indirizzo, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza del progettista, con timbro e firma dello stesso;
 - e) Numero di mappa e del foglio catastale dell'immobile dove è ubicato l'intervento con relativa superficie fondiaria-territoriale e la destinazione dell'area nello strumento urbanistico;
 - f) L'obbligo di osservare le norme particolari del presente Regolamento Edilizio e del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - g) L'obbligo dell'osservanza di tutte le formalità richieste dalle disposizioni regolamentari del Comune e dell'accettazione di tutte le norme ivi contenute;
 - h) Elenco dei documenti ed elaborati allegati.
- 7.3 **SOGGETTI:** sono legittimati a presentare domanda di concessione edilizia i seguenti soggetti:
- a) Il proprietario e, nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
 - b) L'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
 - c) Il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
 - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
 - e) il rappresentante legale del proprietario;
 - f) il titolare di diritto di superficie;
 - g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
 - h) l'enfiteuta;
 - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
 - j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
 - k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
 - l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
 - m) il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
 - n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
 - o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
 - p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
 - q) titolare di preliminare di acquisto registrato
- 7.4 **ALLEGATI ALLA DOMANDA:** gli atti e gli elaborati, da presentare in duplice copia, da allegare alla domanda di concessione edilizia sono i seguenti:
- a) Atto pubblico o scrittura privata attestante il titolo a richiedere l'atto autorizzativo ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.01.1977 n. 10
 - b) Descrizione dettagliata dell'intervento proposto;
 - c) Estratto di mappa, orientato e sufficientemente esteso da consentire, anche con elementi topografici particolari, l'individuazione delle particelle fondiariae oggetto d'intervento idoneamente evidenziate con colorazione;
 - d) Estratto di P.R.G. e di eventuali altri piani (con la presenza di eventuali vincoli di tutela) con evidenziata l'area di intervento;

- e) Estratto di aerofotogrammetria con evidenziata l'area o l'immobile di intervento, le eventuali presenze naturalistiche od ambientali, gli eventuali impianti (elettrorodotti, metanodotti ecc... e relative servitù)
- f) Planimetria stralcio dell'eventuale piano attuativo, idoneamente orientata ed evidenziata;
- g) Piano quotato strumentale altimetrico in scala non inferiore a 1/200 salvo diversa scala che dovesse rendersi tecnicamente necessaria con inserito il fabbricato e relative quote di riferimento con punti fissi verificabili in loco;
- h) Rilievo planimetrico generale in scala non inferiore a 1/200 salvo diversa scala che dovesse rendersi tecnicamente necessaria con esatta indicazione dello stato di fatto, dal quale risultino:
 - I. La larghezza delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico, punto di arrivo delle urbanizzazioni primarie e loro diametri quando rilevabili;
 - II. Il posizionamento, e le altezze dei fabbricati circostanti quando superano i 10 m.;
 - III. Le distanze dei confini, delle strade e dei fabbricati riferite all'intervento proposto;
 - IV. Le lunghezze dei lati che delimitano l'area interessata, gli spazi liberi di terzi o pubblici esistenti lungo i confini o in progetto;
 - V. Schema dettagliato della rete fognaria ove siano indicate le pendenze, le quote, la posizione esatta degli allacciamenti esistenti o da eseguire, i diametri delle tubazioni e la posizione dei vari manufatti;
 - VI. Sistemazione piantumazione e pavimentazioni degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi.
- i) Piante quotate in scala non inferiore a 1/100, salvo i casi in cui siano previste scale diverse, dalle quali risultino:
 - I. La quotatura globale;
 - II. La quotatura dei singoli vani per le verifiche necessarie;
 - III. Le dimensioni di tutte le aperture interne ed esterne;
 - IV. La destinazione d'uso dei vani;
 - V. La superficie utile, la superficie non residenziale e la superficie commerciale dei singoli vani;
 - VI. I rapporti aereoilluminanti;
 - VII. L'indicazione delle canne di esalazione, delle prese di aerazione e degli scarichi con relativi diametri;
- j) Sezioni longitudinali e trasversali compiutamente quotate in riferimento specifico alla quota 0,00, in scala non inferiore a 1/100, salvo i casi in cui siano previste scale diverse (recinzioni, particolari, ecc.), dell'immobile e del lotto con indicazione dell'andamento dello stesso, previsto in progetto. In tali sezioni dovrà altresì comparire la linea naturale del terreno, la sezione stradale nella sua esatta posizione e altri punti fissi verificabili in loco ai quali ci si riferirà in fase di realizzazione delle opere.
- k) Prospetti e particolari in scala non inferiore a 1/100, salvo i casi in cui siano previste scale diverse (recinzioni, particolari, ecc.), di tutti i fronti contenenti l'indicazione delle altezze (con riferimento alla quota 0,00) e l'indicazione del tipo e la qualità dei materiali impiegati. Tali prospetti dovranno essere estesi anche alle costruzioni confinanti nel caso di costruzioni a cortina;
- l) Idonea documentazione fotografica a colori numerata per illustrare in modo chiaro ed esauriente l'immobile oggetto dell'intervento nel suo contesto ambientale ed architettonico;
- m) Planimetria illustrativa dei punti di ripresa fotografica
- n) Tabelle e grafici in scala appropriata riportanti:
 - I. La dimostrazione grafica analitica opportunamente dettagliata della superficie territoriale e/o fondiaria dell'area;
 - II. La dimostrazione grafica analitica opportunamente dettagliata della superficie coperta e del volume del fabbricato oggetto della proposta;
 - III. Tabella riassuntiva generale dimostrativa per singolo vano, locale o superficie utilizzata, comprese piscine esterne, campi da tennis, ecc., delle superfici utili, non residenziali, commerciali e produttive, dei rapporti di aerazione e di illuminazione. Tale tabella dovrà contenere anche il riepilogo generale suddiviso per unità immobiliari e per l'intervento globale;
 - IV. Tabella di raffronto e conformità ai dati di P.R.G. e di eventuale altro strumento attuativo vigente nella zona d'intervento;
 - V. Calcolo e dimostrazione grafica ed analitica del reperimento dell'area a parcheggio privato, in funzione della destinazione d'uso finale, con indicazione degli stalli per la sosta, come previsto dalla Legge 24.03.1989 n. 122 e da altre disposizioni di legge;
 - VI. Calcolo e dimostrazione della superficie scoperta drenante, non inferiore al 30% per complessi residenziali e misti ed al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali, di cui all'art. 3.2.3. del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- o) Documentazione completa e dimostrativa, comprensiva delle dichiarazioni di conformità del progettista, circa l'eliminazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 09.01.1989 n. 13, Legge Regionale 20.02.1989 n. 6 ed i relativi regolamenti di attuazione, e successive modifiche e integrazioni.
- p) Per le costruzioni a servizio dell'attività agricola (L.R. 93/80), relazione tecnico-agronomica sottoscritta da tecnico abilitato, che dimostri l'esistenza e il funzionamento dell'azienda agricola, con allegato anche il certificato aggiornato di iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli, o coltivatori diretti o azienda agricola.
- q) Dichiarazioni asseverate del progettista e sotto la propria responsabilità:
 - I. Di conformità della proposta progettuale alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e/o adottate;
 - II. Di conformità del progetto con la normativa di eliminazione ed abbattimento delle barriere architettoniche;
 - III. Di conformità e rispetto dei contenuti del vigente Regolamento Locale di Igiene.
- r) Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione eventualmente da scomputare dagli oneri di urbanizzazione concessori di cui all'art. 8 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 60 e successive modificazioni ed integrazioni.
- s) Computo metrico estimativo riferito all'ultima edizione del Bollettino Camera di Commercio della Provincia di

Bergamo, con riferimento alle voci dello stesso per richieste scomputo opere di urbanizzazione, eventualmente per ristrutturazioni o in qualsiasi altro caso esplicitamente richiesto.

- t) Per le richieste di variante, di recupero e ristrutturazione, di ampliamento o modifica la documentazione da presentare dovrà idoneamente illustrare lo stato di fatto esistente o assentito, lo stato definitivo proposto e il confronto-fra gli stessi. Dovranno essere evidenziate con idonee coloriture le opere soggette ad intervento, le demolizioni (con colore giallo) e le parti di nuova realizzazione (con colore rosso).
- u) Documentazione completa di tutto quanto sopra descritto oltre la documentazione prescritta dalla legislazione vigente e relative domande, per altri visti od autorizzazioni da inoltrare ad altri Enti (Regione Lombardia, Servizio Beni Ambientali - Soprintendenza ai Beni Ambientali, Genio Civile, Provincia, A.N.A.S., Comunità Montana, ecc.).
- v) Copia autentica delle eventuali convenzioni tra confinanti.
- w) Atto unilaterale, con cui il richiedente si obbliga ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione di cui all'art. 7 della Legge 28.01.1977 n. 10, ove necessario.
- x) Per interventi su immobili esistenti estremi autorizzativi precedenti completi del fabbricato oggetto di proposta d'intervento.
- y) Vincolo volumetrico di asservimento ed inedificabilità, registrato e trascritto, riferito all'area interessata dall'immobile richiesto, contenente anche l'impegno circa il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.
- z) Vincolo pertinenziale registrato e trascritto relativo al rapporto autorimessa – abitazione (art. 9 comma 5 legge 24.03.1989 n. 122).
- aa) Calcolo analitico dettagliato e dimostrativo dei contributi concessori dovuti.
- bb) Modello di controllo ISTAT.
- cc) Progetti tecnici.
 - I. Progetto delle opere, redatto da tecnico abilitato, corredato da relazione tecnica, indicante anche la tipologia dell'intervento e dichiarazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici di cui alla Legge 09.01.1991 n. 10, al D.P.R. del 26.08.1993 n. 412 ed al D.M. del 13.12.1993, modificato ed integrato dal D.P.R. 21.12.1999 n. 551 e successive modifiche ed integrazioni.
 - II. Progetti debitamente firmati e timbrati da tecnico abilitato di cui al D.P.R. del 06.12.1991 n. 447 - regolamento di attuazione della Legge n. 46/90.
 - III. Progetti con dimostrazione di conformità, nei casi previsti, di impatto acustico in riferimento alla zonizzazione acustica del territorio comunale (D.P.C.M. 01.03.1991);
- dd) Indagine geologica, nei casi previsti (L.R. 22.11.1997, n.41)
- ee) Nulla osta del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco qualora necessario o dichiarazione di responsabilità per le rispettive competenze dei committenti e del progettista.
- ff) E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere documentazione non compresa nel presente elenco per una più corretta istruttoria ed evasione della pratica stessa.
- gg) Il Responsabile del Procedimento e la Commissione Edilizia, potranno richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala diversa nonché fotografie, disegni e plastici che fossero ritenuti necessari per l'esame ed il giudizio dell'opera proposta.
- hh) Per gli interventi di notevole importanza o su immobili con particolari caratteristiche o significato tipologico, storico, strutturale o ambientale non individuati dallo strumento urbanistico, il Responsabile del Procedimento, la Commissione Edilizia ed eventuali altre Commissioni, potrà richiedere per la proposta presentata il parere o benessere, quando questo non già previsto dalla vigente legislazione, di altri Enti (Regione Lombardia, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Genio Civile, Provincia, A.N.A.S., ecc.).
- ii) Per gli immobili o aree vincolati come previsto dal Decreto Legislativo 29/10/1999 n. 490, la documentazione progettuale oltre a quella già indicata, è prevista dalla deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1997, n. 6/30194, inerente i criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative (legge Regionale 09/06/1997 n. 18 – procedure e modulistiche).
- jj) Tutti gli elaborati grafici dovranno essere sottoscritti anche dal committente e dal proprietario se diverso dal committente.

7.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO: il procedimento amministrativo da seguire nel rilascio di Concessione Edilizia è il seguente:

- a) L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali cointeressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di presentazione personale alla struttura competente, viene rilasciata la ricevuta che sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.
- b) Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - I. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - II. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - III. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
- c) Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda (o comunque nei termini di legge), il Responsabile del Procedimento o dell'istruttoria, deve svolgere le seguenti mansioni e adempimenti:

- I. Cura l'istruttoria, comprensiva del calcolo degli oneri concessori quando dovuti e previsti, acquisisce i pareri che il richiedente non abbia l'obbligo di allegare;
 - II. Redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la propria valutazione (parere) sulla conformità della proposta presentata alle prescrizioni urbanistico-edilizie e regolamentari;
 - III. Chiede il parere della Commissione Edilizia, o ad altre Commissioni (nei casi previsti) in ordine alle domande presentate.
- d) Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del Procedimento, o dell'istruttoria richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali, e decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa richiesta.
 - e) Entro 10 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente punto c), eventualmente modificato per quanto previsto dal punto d), il Responsabile del Procedimento o dell'istruttoria, formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione dell'atto finale.
 - f) Qualora la Commissione Comunale per l'Edilizia non si esprima entro il termine di cui al precedente punto c) eventualmente modificato per quanto previsto dal punto d), il Responsabile del Procedimento o dell'istruttoria è tenuto comunque a formulare una proposta e redige una relazione all'autorità competente all'emanazione dell'atto finale indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
 - g) Nel caso di istanze per aree od immobili che necessitano di specifici pareri, pubblicazioni o nulla osta rilasciati da altri Enti, ove il richiedente non vi abbia già provveduto, il termine di cui al precedente punto c) eventualmente modificato per quanto previsto dal punto d), decade. Di tale decadenza è data comunicazione al richiedente e al progettista.
 - h) Nel caso di opere pubbliche di competenza comunale il Responsabile del procedimento invia il progetto definitivo, eventualmente corredato dal parere delle commissioni consultive comunali, agli organi deliberativi Comunali secondo le competenze e per i successivi adempimenti.
 - i) Saranno respinte le istanze illeggibili o incomplete a norma delle vigenti disposizioni statali, Regionali, Comunali, e che non rispecchino la reale situazione dichiarata.
 - j) In caso di presentazione di istanze con documentazione non veritiera, il Responsabile del procedimento o dell'istruttoria informa l'autorità competente all'emanazione dell'atto finale, che ne dà comunicazione al competente ordine professionale del progettista firmatario per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari e nei casi previsti dalla legge, all'Autorità Giudiziaria competente.

7.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA

- a) Determinato, sulla base della vigente normativa, il calcolo del contributo di concessione, laddove previsto, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di concessione edilizia. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 60/77, dell'avvenuta emanazione del provvedimento di concessione si dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al successivo punto g), invitandoli a versare al Comune entro 30 giorni la quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data del provvedimento di concessione, le prescrizioni cui essa è eventualmente subordinata e l'ammontare del contributo richiesto a norma degli artt. 5 e 6 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.
- b) E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo di concessione.
- c) La consegna o la notifica della concessione edilizia deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.
- d) In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di concessione edilizia, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
- e) Il provvedimento conclusivo del procedimento di concessione edilizia deve dar conto delle eventuali osservazioni pervenute dai controinteressati, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. b) della legge n. 241/1990 e deve altresì essere comunicato agli stessi controinteressati che hanno presentato osservazioni.
- f) Il provvedimento di concessione edilizia deve contenere:
 - I. la definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante.
 - II. le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di concessione, ovvero nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - III. la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - IV. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - V. gli estremi della richiesta di concessione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - VI. gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - VII. la data del parere della Commissione edilizia;
 - VIII. l'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
 - IX. la motivazione;
 - X. eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;

- XI. la data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura (ufficio tecnico o struttura creata ad hoc), ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 della L. 127/97 e successive modificazioni e integrazioni;
 - XII. il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.
- g) Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
 - h) Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di concessione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto agli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ossia dopo aver provveduto al pagamento degli oneri concessori.
 - i) Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di cui all'art. 3 della legge 47/85.
 - j) Il provvedimento di concessione edilizia acquista efficacia una volta pubblicato all'albo del Comune per 15 giorni consecutivi nonché una volta corrisposti, se dovuti, i contributi concessori.
 - k) La pubblicazione di cui al comma precedente costituisce atto dovuto e deve essere effettuata contestualmente all'avviso di avvenuta emanazione del provvedimento.
 - l) Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si applica l'art. 7 della L.R. 60/77.

ART. 8

PIANI ATTUATIVI E PIANI DI RECUPERO SU EDIFICI ESISTENTI (L.457/78): DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE

- 8.1 **SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA:** Le domande per l'approvazione di Piani Attuativi di cui al precedente art. 2 indirizzate all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:
- a) Dal proprietario o da chi ne detiene il titolo
 - b) Dal progettista abilitato
- 8.2 **CONTENUTO DELLA DOMANDA:** Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
- a) Oggetto della domanda
 - b) Generalità, indirizzo, codice fiscale dei committenti con firma degli stessi;
 - c) Titolo a richiedere l'atto autorizzativo ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - d) Generalità, indirizzo, codice fiscale e numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza del progettista con timbro e firma dello stesso;
 - e) Numero di mappa e del foglio catastale dell'immobile dove è ubicato l'intervento con relativa superficie fondiaria-territoriale e la destinazione dell'area nello strumento urbanistico;
 - g) Elenco dei documenti ed elaborati allegati
- 8.3 **SOGGETTI:** sono legittimati a presentare domanda di approvazione di Piano Attuativo i seguenti soggetti:
- a) I titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle aree comprese nel piano.
 - b) Gli usufruttuari previo assenso dei proprietari.
 - c) I proprietari degli immobili e delle aree facenti parte delle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, relativamente alla proposta ai sensi dell'art. 30 della L. 05/08/78 n. 457.
 - d) Il Comune su richiesta dei proprietari di almeno il 75% delle aree comprese nei P.A., potrà procedere a redigere piani d'ufficio, con le procedure previste dalla legge.
- 8.4 **ALLEGATI ALLA DOMANDA:** gli elaborati, da allegare in 5 copie alla domanda di approvazione di Piano Attuativo, sono i seguenti:
- a) Documentazione prevista dalla D.G.R. n. 6/30297 del 25/07/1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25/08/1997, Supplemento ordinario.
 - b) Per i piani di recupero la proposta progettuale deve essere corredata di:
 - I. Estratti di p.r.g. – estratto fotogrammetrico – estratto catastale con elenco delle proprietà interessate dal Piano di Recupero.
 - II. Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto.
 - III. Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1/200)
 - IV. Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1/200)
 - V. Calcolo analitico delle superfici e dei volumi reali dello stato attuale
 - VI. Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa
 - VII. Analisi della struttura attuale con specifica degli elementi architettonici costruttivi (scala 1/200)
 - VIII. Particolari ed elementi costruttivi (scala 1/20)
 - IX. Particolari di pregio storico, architettonico, artistico ambientale e paesistico, esterni ed interni interessati al comparto (scala 1/50 e 1/20)
 - X. Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1/200);
 - XI. Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standards;
 - XII. Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante e coperture) e destinazioni

- proposte;
- XIII. Schema di progetto del recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza;
 - XIV. Calcolo analitico delle superfici e dei volumi;
 - XV. Relazione illustrativa con analisi storico-ambientale, delle strutture e dell'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di demolizione, di costruzione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal piano.
 - XVI. Descrizione analitica e previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;
 - XVII. Norme particolari esecutive del comparto
 - XVIII. Schema di convenzione
 - XIX. Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione
- c) E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere documentazione non compresa nel presente elenco per una più corretta istruttoria ed evasione della pratica stessa.
 - d) Il Responsabile del Procedimento e la Commissione Edilizia, potranno richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala diversa nonché fotografie, disegni e plastici e quant'altro fosse ritenuto necessario per l'esame ed il giudizio dell'opera proposta.
 - e) Per gli interventi di notevole importanza o su immobili con particolari caratteristiche o significato tipologico, storico, strutturale o ambientale non individuati dallo strumento urbanistico, il Responsabile del Procedimento, la Commissione Edilizia ed eventuali altre Commissioni, potranno richiedere per la proposta presentata il parere o benestare, quando questo non già previsto dalla vigente legislazione, di altri Enti (Regione Lombardia, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, Genio Civile, Provincia, A.N.A.S., ecc.).
 - f) Per gli immobili o aree vincolati come previsto dal Decreto Legislativo 29/10/1999 n. 490, la documentazione progettuale oltre a quella già indicata, è prevista dalla deliberazione della Giunta Regionale 25/07/1997, n. 6/30194, inerente i criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative (legge Regionale 09/06/1997 n. 18 – procedure e modulistiche).
 - g) Indagine geologica, nei casi previsti (L.R. 22.11.1997, n.41)

8.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO: il procedimento amministrativo da seguire nell'approvazione di Piani Attuativi è il seguente:

- a) L'istruttoria della proposta di piano attuativo è condotta nel termine di 90 giorni decorrente dalla presentazione del relativo progetto all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.
- b) Il termine di 90 giorni di cui al comma a) può essere interrotto una sola volta qualora il responsabile dell'ufficio del procedimento (o dell'istruttoria) richieda, con provvedimento espresso da assumere nel termine di 30 giorni dalla data di presentazione della proposta di piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti. In questo caso il termine di cui al comma a) decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa o delle modifiche progettuali richieste.
- c) Della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione al soggetto proponente.
- d) Conclusa l'istruttoria, il responsabile del procedimento provvede a sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale il progetto di P.A., nei modi stabiliti dal presente regolamento per la richiesta di parere. La C.E.C. deve esprimersi entro 20 giorni dalla conclusione della fase istruttoria, in caso contrario il suo parere potrà non essere acquisito.
- e) Contestualmente alla comunicazione all'interessato della conclusione della fase istruttoria, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, unitamente alla relazione istruttoria, la proposta di piano, per l'iscrizione della stessa all'ordine del giorno del Consiglio comunale.

8.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA

- a) Il piano attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio comunale entro 60 giorni dalla positiva conclusione della fase istruttoria.
- b) La deliberazione di adozione è depositata, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno dell'affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni, secondo le disposizioni di legge.
- c) Per i piani attuativi interessanti aree ed edifici compresi, in tutto o in parte, in parchi o riserve istituiti con legge statale o regionale, ovvero in territori qualificati come montani ai sensi della vigente legislazione, la deliberazione di adozione del piano attuativo, con i relativi allegati, è trasmessa, contestualmente al deposito degli atti nella segreteria comunale, rispettivamente all'ente gestore del parco, ovvero alla comunità montana, per l'espressione del relativo parere, da rendere nei termini di cui al precedente comma b), decorso il quale si prescinde dal parere e si procede, comunque, ai sensi del successivo comma d).
- d) Scaduto il termine per la presentazione delle osservazioni o delle opposizioni, nonché quello previsto per l'acquisizione dei pareri di cui al comma precedente, il Consiglio comunale, nel termine di 60 giorni dalla scadenza sopra indicata, decide sulle stesse ed approva, in via definitiva, il piano attuativo.

- e) Ai sensi dell'art. 7, comma 9 della L.R. 23 giugno 1997, n. 23 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione ai singoli interventi previsti, ove siano preventivamente acquisiti, dalle Amministrazioni competenti, i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta.
- f) Il comune cura la pubblicazione della delibera di approvazione definitiva del P.A che assume efficacia dal giorno di pubblicazione.

ART. 9

ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE

- 9.1. **SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA:** Le domande di autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 151 del Decreto Legislativo 29/10/1999, n. 490 indirizzate all'Amministrazione Comunale o, nei casi previsti, all'Ente competente per il vincolo, e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:
- a) Dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente/i);
 - b) Dal Proprietario (quando sia persona diversa del committente/i) o dal legale rappresentante del Proprietario o dei Condomini;
 - c) Dal progettista.
- 9.2. **CONTENUTO DELLA DOMANDA:** Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
- a) Oggetto della domanda
 - b) generalità complete del richiedente, comprensive di codice fiscale, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
 - c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) generalità del progettista, con indicazione del numero di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza;
 - e) specificazione della natura del vincolo (in riferimento al Decreto Legislativo 490/99)
 - f) segnalazione in ordine all'eventuale inserimento dell'immobile all'interno del perimetro dei parchi regionali;
 - g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
 - h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
 - i) Elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.
- 9.3. **SOGGETTI:**
- a) Sono legittimati a presentare istanze di autorizzazione paesaggistica secondo quanto previsto dall'art. 151 del Decreto Legislativo 490/99, il proprietario il possessore o il detentore del bene che si intende trasformare.
 - b) In conformità a quanto disposto dall'art. 25 del Regio Decreto 3 giugno 1940, per gli interventi da eseguirsi su aree vincolate paesaggisticamente in base al Decreto Legislativo 490/99, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è, in ogni caso, preliminare all'avvio dei procedimenti edilizi o contestuale ad essi.
- 9.4. **ALLEGATI ALLA DOMANDA:** gli elaborati, da allegare in 3 copie alla domanda di autorizzazione paesaggistica, sono i seguenti:
- a) Documentazione indicata nell'abaco contenuto nell'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al n.42 del B.U.R.L. del 17 ottobre 1997.
- 9.5. **FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:**
- a) Il termine per il rilascio della autorizzazione paesaggistica è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso esclusivamente per richiedere l'integrazione della documentazione mancante e/o incompleta, ovvero per accertare gli elementi di cui al successivo comma b); il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.
 - b) Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - I. verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - II. verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - III. individua il tipo di vincolo in cui ricade l'intervento e l'eventuale motivazione esplicitata;
 - IV. predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - V. chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
 - c) La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.

- d) La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di dare indicazioni per il corretto inserimento nel contesto paesistico tutelato dal vincolo.

9.6. **PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA;**

- a) Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (o di diniego della stessa).
- b) Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti l'intervento autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono trasmessi alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali per consentire l'esercizio del relativo controllo.
- c) Secondo quanto previsto dai "Criteri per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali" di cui alla D.G.R. n. 6/30194 del 25 luglio 1997 il provvedimento di autorizzazione paesaggistica, ovvero di diniego della stessa, viene comunicato direttamente ai soggetti che hanno proposto l'istanza e pubblicato per non meno di 15 giorni consecutivi all'albo del Comune, nonché trasmesso alla Soprintendenza per il necessario controllo.
- d) I lavori sono subordinati all'esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo di cui all'art. 1, comma 5, della L. 431/85 da parte della Soprintendenza stessa.

ART. 10

ATTESTAZIONI DI COMPATIBILITA' ARCHITETTONICA A PREPROGETTI IN ZONA A: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE

10.1. **SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA:** La domanda di attestazione di compatibilità architettonica a preprogetti in zona A, indirizzate all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:

- a) Dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente/i);
- b) Dal Proprietario (quando sia persona diversa del committente/i) o dal legale rappresentante del Proprietario o dei Condomini;
- c) Dal progettista.

10.2. **CONTENUTO DELLA DOMANDA:** Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) Oggetto della domanda
- b) generalità complete del richiedente, comprensive di codice fiscale, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- c) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d) generalità del progettista, con indicazione del numero di iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale di appartenenza;
- e) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- f) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- g) Elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

10.3. **SOGGETTI:**

- a) Sono legittimati a presentare la domanda gli stessi soggetti aventi titolo a richiedere la Concessione Edilizia (cap.7.3)

10.4. **ALLEGATI ALLA DOMANDA:** gli elaborati, da allegare in duplice copia alla domanda, sono i seguenti:

- a) Elaborati grafici di rilievo necessari ad una completa e corretta acquisizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, con particolare riguardo agli aspetti del linguaggio architettonico.
- b) Elaborati grafici di progetto illustranti in modo dettagliato ed esauriente l'intervento proposto, soprattutto sotto il profilo estetico, delle finiture e dei materiali.
- c) Relazione storico filologica, con illustrazione delle modalità di intervento e delle eventuali precauzioni da adottarsi al fine di evitare di compromettere l'originario carattere architettonico dell'edificio.
- d) Documentazione fotografica esaustiva della totalità dei fronti e dei locali interni più significativi.

10.5. **FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:**

- a) Il termine per il rilascio della attestazione di compatibilità architettonica a preprogetti in zona A è di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere sospeso una sola volta esclusivamente per richiedere

l'integrazione della documentazione mancante e/o incompleta; il termine riprende a decorrere, per la parte rimanente, dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

- b) Successivamente alla presentazione dell'istanza, il responsabile del procedimento:
 - I. verifica la presenza dell'autocertificazione relativa al titolo legittimante la presentazione dell'istanza;
 - II. verifica la completezza della documentazione e degli elaborati presentati;
 - III. predispose una motivata relazione scritta diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento;
 - IV. chiede al Presidente di convocare la Commissione edilizia, mettendo contestualmente a disposizione degli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità architettonica da esprimere nella relazione scritta da presentare alla Commissione medesima.
- c) La relazione di cui all'ultimo alinea del comma precedente deve essere depositata, se possibile, prima della relativa discussione della Commissione edilizia o direttamente nella seduta della Commissione stessa.
- d) La Commissione edilizia può convocare il progettista e colui che ha presentato l'istanza al fine di fornire indicazioni per una corretta compatibilità architettonica dell'intervento proposto.

10.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA;

- a) Una volta acquisito il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, il responsabile della struttura competente assume il provvedimento finale di attestazione di compatibilità architettonica (o di diniego motivato della stessa).
- b) Copia del provvedimento autorizzatorio con allegati il parere della Commissione edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela paesistico-ambientale e la relativa relazione, le tavole progettuali concernenti il preprogetto autorizzato e la documentazione fotografica dei luoghi interessati dal progetto, vengono notificati al richiedente, che successivamente alla pubblicazione dell'attestazione all'albo pretorio comunale può presentare denuncia di inizio attività

ART. 11

ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA: DOMANDE, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE

11.1. **SOTTOSCRIZIONE DELLA DOMANDA:** Le domande di autorizzazione edilizia indirizzate all'Amministrazione Comunale e redatta su carta legale, deve essere sottoscritta:

- a) Dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente/i);
- b) Dal Proprietario (quando sia persona diversa del committente/i) o dal legale rappresentante del Proprietario o dei Condomini;
- c) Dal progettista.

11.2. **CONTENUTO DELLA DOMANDA:**

- a) Tutto quanto già elencato dal presente Regolamento relativo alla richiesta di Concessione Edilizia.

11.3. **SOGGETTI:**

- a) Sono legittimati a presentare istanze di autorizzazione edilizia gli stessi soggetti legittimati a richiedere la Concessione edilizia, come riportati nell'art. 7 del presente regolamento.

11.4. **ALLEGATI ALLA DOMANDA:** gli elaborati, da allegare in duplice copia alla domanda di autorizzazione edilizia sono i seguenti:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) planimetria di progetto in scala adeguata con indicate le opere in oggetto, le distanze dai confini di proprietà e dagli edifici adiacenti.
- c) Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
 - I. titolo che abilita alla richiesta;
 - II. estratto di mappa catastale con evidenziato l'immobile;
 - III. estratto della tavola di azionamento del PRG, con evidenziato l'immobile oggetto di intervento;
 - IV. dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
 - V. relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- d) Ove necessario, copia dell'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici in caso di immobile assoggettato a vincolo storico, artistico, archeologico;
- e) Ove necessario, copia dell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.15 del Dlgs 490/99 in caso di immobile assoggettato a vincolo paesistico-ambientale;
- f) Ove necessario, parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

11.5. **FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:**

- a) L'Amministrazione comunale provvede, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L. 241/90, a comunicare all'interessato e ad eventuali controinteressati facilmente individuabili l'avvio del procedimento. In caso di

presentazione personale alla struttura competente viene rilasciata la ricevuta che sostituisce la comunicazione di avvio del procedimento di cui al presente articolo.

- b) Nella comunicazione di avvio del procedimento devono essere comprese:
 - I. le generalità del responsabile dell'istruttoria, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico;
 - II. l'unità organizzativa e il soggetto responsabile del procedimento;
 - III. la persona legittimata ad assumere l'atto finale;
 - IV. l'indicazione che le richieste di accesso agli atti e la presentazione di eventuali memorie devono essere inoltrate al responsabile del procedimento.
- c) Il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria), qualora emerga carenza o incompletezza della documentazione, provvede a formulare la richiesta di completamento o regolarizzazione della documentazione stessa.
- d) Completato l'esame dei documenti allegati alla pratica edilizia, e comunque almeno 10 giorni prima della scadenza del termine previsto dall'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94 per la formazione del silenzio-assenso, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) predispose una relazione motivata diretta al soggetto competente per l'emanazione del provvedimento conclusivo del procedimento.
- e) La relazione di cui al comma precedente deve contenere:
 - I. i dati del soggetto richiedente e del progettista;
 - II. le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dell'immobile oggetto di intervento;
 - III. le autorizzazioni, i nulla-osta, i permessi acquisiti;
 - IV. la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - V. la valutazione della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti con le relative dimostrazioni.

11.6. PROVVEDIMENTO FINALE ED EFFICACIA;

- a) Il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento di accoglimento dell'istanza di autorizzazione edilizia.
- b) L'istanza di autorizzazione si intende accolta, ai sensi e alle condizioni dell'art. 7 della L. 25 marzo 1982, n. 94, qualora il responsabile della struttura organizzativa competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio.
- c) In caso di diniego, contestualmente all'emanazione del provvedimento di reiezione dell'istanza di autorizzazione edilizia, il responsabile della struttura organizzativa competente comunica il provvedimento negativo al soggetto richiedente.
- d) Il provvedimento di autorizzazione edilizia deve contenere:
 - I. le generalità, il codice fiscale e gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - II. l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - III. gli estremi della richiesta di autorizzazione, con indicazione dell'eventuale documentazione integrativa o modificativa depositata;
 - IV. la motivazione;
 - V. eventuali prescrizioni e/o condizioni, se del caso prescrivendo la presentazione di elaborati corretti o aggiornati;
 - VI. il termine per l'inizio e la fine dei lavori. Qualora non diversamente specificato, le date di inizio e fine lavori sono quelle stabilite dall'art. 4 della L. 10/77.
- e) Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso di emanazione dell'autorizzazione edilizia.
- f) Il richiedente, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento della domanda di autorizzazione, è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto.
- g) Il provvedimento di autorizzazione edilizia acquista efficacia una volta rilasciato dall'autorità competente.

ART. 12

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI: SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE

art 26 L. 47/85

12.1. SOTTOSCRIZIONE DELLA COMUNICAZIONE: La comunicazione di inizio lavori, indirizzata all'Amministrazione, deve essere sottoscritta:

- a) Dalla persona per conto della quale l'opera viene eseguita (committente)
- b) Dal proprietario (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini;
- c) Dal progettista-Direttore dei lavori asseverante
- d) Dall'impresa (ditta esecutrice delle opere).

12.2. CONTENUTO DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI:

- a) oggetto della comunicazione;
- b) generalità complete del richiedente, comprensive di codice fiscale, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
- c) estremi ed ubicazione dell'immobile, con l'indicazione della zona urbanistica in cui insiste l'immobile oggetto dell'intervento;
- d) dichiarazione che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui al Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490.
- e) dichiarazione di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento o indicazione dell'altro titolo che legittima il dichiarante all'esecuzione delle opere interne;
- f) generalità del professionista, con relativo codice fiscale, nonché degli estremi dell'iscrizione all'Ordine o al Collegio professionale;
- g) generalità dell'imprenditore che è stato incaricato della esecuzione delle opere interne;
- h) sottoscrizione del dichiarante, data e luogo di presentazione della comunicazione.
- i) Elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati.
- j) Il professionista, nella relazione, deve:
 - I. autocertificare di essere abilitato alla progettazione, indicando gli estremi dell'iscrizione al Collegio o all'Ordine professionale di appartenenza;
 - II. descrivere analiticamente le opere da compiersi;
 - III. asseverare che le opere da compiersi:
 1. non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e con il presente regolamento edilizio;
 2. non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
 3. non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
 4. non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 5. per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone A, che gli stessi rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
- k) La relazione deve inoltre asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

12.3. SOGGETTI:

- a) Sono legittimati a presentare comunicazione di inizio lavori gli stessi soggetti legittimati a richiedere la Concessione edilizia, come riportati del presente regolamento.

12.4 ALLEGATI ALLA COMUNICAZIONE: gli elaborati, da allegare in unica copia alla comunicazione di inizio lavori, sono i seguenti:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) elaborati grafici esplicativi degli interventi previsti.

12.5. FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:

L'istruttoria della comunicazione di inizio lavori, che abilita all'esecuzione degli interventi è rivolta all'accertamento dei requisiti previsti dall'art. 26 della legge 28/2/1985, n. 47.

ART. 13

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': DENUNCIA, SOGGETTI, CONTENUTI, PROCEDURE

13.1 SOTTOSCRIZIONE DELLA DENUNCIA: la denuncia di inizio attività per eseguire i lavori di cui al precedente articolo 5, indirizzata all'Amministrazione Comunale e redatta su carta libera, deve essere sottoscritta:

- a) Dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
- b) Dal Proprietario (quando sia persona diversa del Committente) o dal legale rappresentante del Proprietario o dei Condomini;
- c) Dal progettista e dal direttore dei lavori asseverante
- d) Dall'impresa esecutrice delle opere.

13.2. CONTENUTO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA': nella denuncia dovranno risultare esplicitamente:

- a) Oggetto della denuncia di inizio attività;
- b) generalità complete del dichiarante, comprensive del numero di codice fiscale, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
- c) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) dichiarazione del titolo che legittima il dichiarante a presentare la denuncia di inizio attività;

- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g) indicazione dell'impresa alla quale vengono affidati i lavori;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- i) Elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

13.3. **SOGGETTI:** sono legittimati a presentare denuncia di inizio attività i seguenti soggetti:

- a) Il proprietario, e nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
- b) L'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
- c) Il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
- d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura;
- e) il rappresentante legale del proprietario;
- f) il titolare di diritto di superficie;
- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
- h) l'enfiteuta;
- i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- j) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
- k) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
- l) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- m) il concessionario di cave e miniere, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
- n) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
- o) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
- p) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.

13.4 **ALLEGATI ALLA DENUNCIA:** gli atti ed gli elaborati, da allegare in unica copia alla denuncia di inizio attività, sono i seguenti:

- a) Tutti gli elaborati previsti per le richieste di Concessione Edilizia.

13.5. **FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO:** il procedimento è il seguente:

- a) Nel termine di 20 giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività, di cui all'art. 2 comma 60 l. 662/96 il responsabile del procedimento o dell'istruttoria verifica la sussistenza di tutte le condizioni previste dalla legge per la legittimità della denuncia stessa.
- b) L'istruttoria per la denuncia di inizio attività per gli interventi previsti dall'allegato A alla D.G.R. 6/38573 del 25/09/1998 è sviluppata nei tempi previsti dal comma precedente.
- c) La verifica della documentazione è rivolta all'esistenza e conformità di tutta la documentazione prevista per l'atto autorizzativo di cui la denuncia è sostitutiva, oltre a quanto indicato dall'art. 4 della Legge regionale 22/99.
- d) E' facoltà del responsabile del procedimento o dell'istruttoria, di sospendere i termini della denuncia per richiedere integrazioni e/o maggiori specificazioni. Il termine può essere interrotto una sola volta, e ricomincia per intero dalla data di presentazione delle integrazioni.
- e) Il Responsabile del procedimento o dell'istruttoria, anche successivamente al termine di cui al comma precedente, può richiedere integrazioni documentali e l'eventuale conguaglio di oneri concessori dovuti.

13.6. **EFFICACIA**

- a) La denuncia di inizio attività assume efficacia trascorsi i 20 giorni dalla sua presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, a condizione che il responsabile del servizio non abbia interrotto il termine per integrazioni e/o non abbia notificato l'illegittimità della denuncia stessa e la conseguente diffida ad iniziare i lavori.
- b) Prima dell'inizio lavori dovrà essere prodotta l'attestazione dell'avvenuto versamento degli oneri concessori.

ART. 14 **NEGAZIONE DELL'ATTO AUTORIZZATIVO**

14.1. Il provvedimento conclusivo, in caso di diniego è comunicato all'interessato e per conoscenza al progettista entro 10 giorni dalla scadenza del termine previsto per il rilascio dell'atto autorizzativo come previsto dagli articoli precedenti, unitamente alla motivazione della negazione dell'atto.

14.2. Anche nel caso di comunicazione scritta di inizio lavori, di Denuncia di Inizio Attività o in ogni altro caso non precedentemente descritto il provvedimento di diniego è notificato all'interessato e comunicato per conoscenza al progettista unitamente alla motivazione della negazione dell'atto, ordinando all'interessato di non effettuare le previste trasformazioni.

ART. 15
CARATTERISTICHE DELL'ATTO AUTORIZZATIVO E CONDIZIONI

- 15.1. L'atto autorizzativo è rilasciato dall'autorità legittimata ad assumere l'atto finale al richiedente, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti vigenti.
- 15.2. Per gli immobili di proprietà dello Stato, l'atto autorizzativo è dato a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
- 15.3. L'atto autorizzativo deve contenere:
- a) Gli estremi dell'atto autorizzativo;
 - b) Gli estremi della richiesta dell'atto autorizzativo;
 - c) L'oggetto e la definizione tecnico-giuridica dell'intervento, indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
 - d) Le generalità, complete di codice fiscale dei concessionari, del tecnico progettista, del Direttore dei Lavori ed eventualmente dell'esecutore delle opere;
 - e) L'ubicazione dell'intervento, l'identificazione della zona nello strumento urbanistico e catastale (numero di mappa e foglio) dell'immobile oggetto dell'atto autorizzativo;
 - f) Gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - g) La data del parere della commissione edilizia, e di eventuali altre commissioni;
 - h) Eventuali altri pareri o estremi di documenti rilevanti;
 - i) L'ammontare del contributo riferito all'atto autorizzativo e gli estremi di versamento;
 - j) Le eventuali prescrizioni. L'atto autorizzativo può contenere eventuali prescrizioni dettate dalla Commissione Edilizia o risultanti dai pareri obbligatori espressi dalle autorità diverse da quella comunale. Tali prescrizioni possono essere di tipo urbanistico, edilizio, igienico sanitario ed estetico;
 - k) Copia degli elaborati progettuali e della relativa documentazione riportanti gli estremi dell'atto autorizzativo, firmati dalla autorità legittimata ad assumere il provvedimento finale;
 - l) Il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica dell'atto autorizzativo nonché il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere utilizzabile per l'uso previsto dall'atto autorizzativo, che non può essere superiore a tre anni. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso quando si tratta di opere di considerevole mole o quando siano di particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo atto autorizzativo; in tal caso il nuovo atto autorizzativo concerne la parte non ultimata.
- 15.4. L'Atto autorizzativo deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia, se dovuta, delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'Amministrazione comunale competente (L.R. 1/2000) ai sensi delle leggi 1086/71 e 64/74
- 15.5. I lavori soggetti ad autorizzazione paesaggistica, sono subordinati all'esito positivo, anche per infruttuoso decorso del termine di 60 giorni dalla comunicazione alla competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, del controllo da parte della Soprintendenza stessa.
- 15.6. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
- 15.7. Il titolare dell'atto autorizzativo deve presentare, all'apposita struttura comunale, la comunicazione di inizio lavori e di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.

ART. 16
VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'ATTO AUTORIZZATIVO

- 16.1. L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli sono concesse, in ogni caso, fatti salvi i diritti di terzi, entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.
- 16.2. Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili sia del rispetto delle norme generali di Leggi e Regolamenti, che delle modalità esecutive particolari prescritte dall'atto autorizzativo.
- 16.3. Non è consentito apportare variazioni al progetto approvato se non previo nuovo atto autorizzativo di variante, anche denunciato nei casi previsti (D.I.A.) , o comunque secondo i disposti dell'art. 15 Legge n. 47/85 e dell'art. 4 della Legge 493/93 e successive modifiche.

ART. 17
TRASFERIMENTO DELL'ATTO AUTORIZZATIVO

- 17.1. L'atto autorizzativo è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art.31 della Legge 17.08.1942, n. 1150.
- 17.2. Nell'ipotesi di trasferimento dell'atto autorizzativo, o comunicato o denunciato, i successori o gli eventuali aventi causa possono chiedere che l'atto autorizzativo, la comunicazione di inizio lavori o la denuncia di inizio attività, sia intestata agli stessi.

- 17.3. Il successore o l'avente causa presenta alla struttura competente la domanda di nuova intestazione (voltura) con indicazione, in via di autocertificazione, dell'atto con cui è stata trasferita la titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio dell'atto autorizzativo, della comunicazione di inizio lavori o della denuncia di inizio attività.
- 17.4. La voltura non modifica i termini di inizio e fine lavori. Nel caso di "mortis causa" del titolare dell'atto autorizzativo dovrà essere esibito per la volturazione il titolo ereditario.

ART. 18

INIZIO - TERMINE - PROROGA - DECADENZA - REVOCA DELL'ATTO AUTORIZZATIVO

- 18.1. L'atto autorizzativo a costruire decade se i lavori non vengono iniziati entro il termine prescritto nell'atto.
- 18.2. Qualora l'atto autorizzativo decada potrà essere presentata nuova istanza.
- 18.3. L'ultimazione dei lavori deve avvenire entro il termine prescritto nell'atto autorizzativo. Per data di ultimazione dei lavori s'intende il momento in cui l'opera può essere utilizzabile per l'uso indicato nell'atto autorizzativo.
- 18.4. Prima della decadenza del termine di ultimazione lavori potrà essere richiesta la proroga dell'atto autorizzativo.
- 18.5. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa per un periodo superiore a centoventi giorni, il proprietario o il direttore dei lavori, dovrà darne comunicazione scritta all'Amministrazione. Il Responsabile del Procedimento, o dell'istruttoria, potrà disporre gli eventuali provvedimenti necessari per salvaguardare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.
- 18.6. L'atto autorizzativo di costruzione deve intendersi nullo e quindi decaduto quando le opere di riferimento non siano state iniziate entro il termine fissato nell'atto autorizzativo di costruzione, o denunciato, oppure quando si verifichi l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che pongono l'atto autorizzativo rilasciato in contrasto con le stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine prescritto dall'atto autorizzativo stesso.
- 18.7. L'efficacia dell'atto autorizzativo può essere sospesa quando, il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata, e quando il direttore dei lavori e il costruttore non abbiano comunicato al Responsabile del Servizio l'accettazione dei rispettivi incarichi. La sospensione dell'efficacia dell'atto autorizzativo non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori.
- 18.8. L'atto autorizzativo può essere annullato quando risulti ottenuto in base a disegni non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente nel luogo interessato dalla costruzione autorizzata, o quando risulti viziato di illegittimità.
- 18.9. In caso di mancata utilizzazione dell'atto autorizzativo, il contributo concessorio già versato viene restituito per intero o proporzionalmente alla parte non eseguita.

ART. 19

LICENZA D'USO (abitabilità, agibilità)

19.1. LICENZA D'USO

- a) Ultimati i lavori, affinché gli edifici o parti di essi possano essere utilizzati è necessario che il proprietario, o titolare, richieda la Licenza d'Uso.
- b) La Licenza d'Uso è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione, di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigienici o inabitabili o inagibili.
- c) La Licenza d'Uso è rilasciata dal Responsabile del servizio per le destinazioni già previste nell'atto autorizzativo quando risulti che la costruzione sia stata ultimata nel rispetto degli atti autorizzati ottenuti e non sussistano cause di insalubrità e siano state rispettate le norme urbanistico-edilizie e regolamentari.

19.2. SOGGETTI

- a) Sono legittimati a chiedere il rilascio della licenza d'uso (abitabilità e agibilità) tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione delle opere o legittimati alla richiesta per le quali sia richiesta tale licenza d'uso.

19.3. RICHIESTA DI LICENZA D'USO (ABITABILITÀ E AGIBILITÀ)

- a) La domanda di licenza d'uso (abitabilità e agibilità) deve indicare:
 - I. generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
 - II. codice fiscale del richiedente;
 - III. estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede di certificare la licenza d'uso (abitabilità o agibilità);
 - IV. estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data);
 - V. luogo e data di presentazione della richiesta, nonché sottoscrizione del richiedente.
- b) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

19.4. DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA RICHIESTA DI LICENZA D'USO

- a) A corredo delle richieste dei certificati di abitabilità e di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
 - I. denuncia di inizio e ultimazione dei lavori;
 - II. Certificato di collaudo delle opere in c.a. effettuato dal collaudatore incaricato contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori (art. 2 del D.P.R. 495/94) recante il Visto della struttura amministrativa competente;
 - III. certificato di conformità alla normativa in materia sismica;
 - IV. libretto d'uso e manutenzione dell'immobile di cui all'art. 21 del presente regolamento;

- V. copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto dell'immobile, redatta in conformità alle norme vigenti in materia, nonché copia delle planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti; Dovrà essere inoltre fornita copia su dischetto del tipo mappale di cui al rilievo del programma PREGEO (catasto) o su file DWG.
- VI. dichiarazione del direttore dei lavori che, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/94, certifichi, sotto la sua responsabilità la conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
- VII. certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
- VIII. Certificazione di prevenzione incendi, se necessaria (quando prevista);
- IX. Per gli impianti di riscaldamento non soggetti a certificazione di prevenzione incendi dichiarazione di un tecnico abilitato di conformità alle norme di sicurezza UNI-CIG, nonché a quelle previste dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- X. Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura;
- XI. Nulla osta, certificazioni di conformità o collaudi richiesti dalle vigenti normative e rilasciati da enti, ditte o tecnici abilitati per gli impianti installati o modificati come previsto dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione e dalla Legge 09.01.1991 n. 10 e relativo regolamento di attuazione;
- XII. dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche" (legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236);
- XIII. Certificati di autorità esterne dell'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni normative e legislative;
- XIV. Eventuali certificazioni relative ai requisiti tecnico-funzionali previste dal Regolamento Locale d'Igiene che dovranno essere sottoscritte dal costruttore o dal Direttore dei Lavori e, se del caso, a richiesta del Responsabile del Procedimento, eseguiti da enti o professionisti abilitati;
- XV. Dichiarazione di idoneità statica redatta da un collaudatore abilitato, qualora siano stati eseguiti lavori che hanno modificato le condizioni strutturali originali dell'immobile.
- XVI. Richiesta attribuzione del numero civico

ART. 20

PROCEDURE E CONTROLLI (LICENZA D'USO)

- 20.1. Il Responsabile del servizio rilascia la Licenza d'Uso entro 30 giorni dalla presentazione delle istanze secondo le verifiche e procedure successivamente elencate.
 - a) Al certificato di licenza d'uso viene allegato il libretto d'uso e manutenzione del fabbricato.
 - b) Alla presentazione della domanda per il rilascio di atti autorizzativi l'Amministrazione Comunale rilascerà una ricevuta intestata al richiedente dalla quale risulterà la data con numero di protocollo generale attribuito, il nominativo del Responsabile del Procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della Legge 07.08.1990 n. 241 e tutti gli altri dati necessari per rintracciare e comprovare la presentazione della domanda.
- 20.2. Il Responsabile del Procedimento nei termini di cui al comma a) del presente articolo svolge le seguenti mansioni:
 - a) Verifica la documentazione presentata;
 - b) Può disporre un'ispezione di verifica al fine di accertare che l'immobile di cui si richiede la Licenza d'Uso sia stato assentito e realizzato in conformità con l'atto autorizzativo rilasciato, che siano state rispettate le eventuali prescrizioni in esso contenute e che siano conformi alle disposizioni regolamentari (al sopralluogo di verifica partecipa anche il Direttore dei Lavori).
- 20.3. Il termine di cui al primo comma del presente articolo può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del Procedimento richiede per iscritto all'interessato e per conoscenza al Direttore dei Lavori integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data della presentazione della documentazione integrativa richiesta.
- 20.4. In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, la Licenza d'Uso si intende attestata. In tal caso l'Autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al precedente art. 20.2. comma b) e, eventualmente, dichiarare la non usabilità, nel caso si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti, e la non conformità all'atto autorizzativo per il quale l'intervento è stato assentito.
- 20.5. È ammesso il rilascio di Licenza d'Uso limitata ad una sola parte di immobile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) Le parti comuni o di interesse generale dell'immobile risultino funzionali, regolarmente costruite ed ultimate;
 - b) Sia stata fatta specifica istanza da parte del titolare dell'atto autorizzativo.
- 20.6. Il documento di Licenza d'Uso deve contenere:
 - a) Le generalità del richiedente;
 - b) L'ubicazione dell'immobile e identificazione catastale;
 - c) Gli estremi degli atti autorizzativi;
 - d) La destinazione d'uso alla quale viene rilasciata Licenza d'Uso
 - e) Gli estremi di eventuali certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale (collaudi, certificati di prevenzione incendi, ecc.);
 - f) Data della dichiarazione del tecnico abilitato di conformità alle norme di sicurezza UNI-CIG nonché a quelle

- previste dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- g) Data della dichiarazione/certificazione del Direttore dei Lavori di conformità al progetto approvato, di prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti (art. 4, 1° comma, D.P.R. 425/94);
- h) Data di inizio e di fine dei lavori;
- i) La data della eventuale visita effettuata dal Responsabile del Procedimento per l'accertamento delle conformità autorizzative e regolamentari;
- j) La data di decorrenza di usabilità dell'immobile;
- k) La descrizione dell'immobile;
- l) La data del rilascio della Licenza d'uso;
- m) La firma del Responsabile del servizio.

20.7. In caso di diniego della Licenza d'uso, il Responsabile del Servizio deve notificare al richiedente e per conoscenza al Direttore dei Lavori le proprie motivate determinazioni.

ART. 21 **LIBRETTO D'USO E DI MANUTENZIONE**

- 21.1. Il libretto d'uso e di manutenzione del fabbricato è un documento tecnico predisposto dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato che deve essere allegato e firmato dallo stesso alla richiesta di certificato licenza d'uso (abitabilità/agibilità) e dal quale devono risultare le caratteristiche del fabbricato e l'utilizzo che può esserne fatto.
- 21.2. Tale documento, dopo apposita vidimazione da parte della struttura competente che ne verifica la completezza formale, viene restituito al proprietario dell'immobile insieme al certificato d'uso richiesto, del quale costituisce un allegato.
- 21.3. Sul libretto, il direttore dei lavori o un professionista abilitato, deve annotare le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico relative all'edificio, in modo da rappresentare un quadro conoscitivo sulle caratteristiche tecniche della costruzione e sulle modificazioni apportate con atti autorizzativi, comunicazione di inizio lavori e di denuncia di inizio attività alla stessa rispetto alla sua configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.
- 21.4. Il libretto costituisce documentazione obbligatoria da produrre nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale, relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, che potranno essere rilasciate solo dopo la verifica del regolare aggiornamento del libretto.
- 21.5. Il libretto, anche in assenza di interventi sul fabbricato o di richiesta di autorizzazioni e certificazioni, deve essere comunque aggiornato con cadenza decennale dall'ultima annotazione e deve indicare lo stato di conservazione del fabbricato.
- 21.6. Alle annotazioni relative a nuove autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale procede il direttore dei lavori o un tecnico abilitato; per le annotazioni periodiche possono essere incaricati uno o più tecnici abilitati, ai sensi delle leggi vigenti, a certificare la conformità dei fabbricati alle normative di settore riguardanti la sicurezza degli stessi. Nelle annotazioni relative all'uso e alla manutenzione del fabbricato i tecnici responsabili devono rappresentare il complessivo stato di manutenzione del fabbricato facendo particolare riferimento agli elementi strutturali ed impiantistici nonché a tutti gli aspetti di uso e manutenzione relativi alla sicurezza dello stesso.
- 21.7. Le attestazioni riportate sul libretto d'uso e manutenzione rappresentano la situazione di riferimento per l'uso del fabbricato e per gli interventi di manutenzione da programmare sullo stesso nonché per eventuali responsabilità connesse ad un uso improprio del fabbricato o a carenza di manutenzione.

ART. 22 **UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI IMMOBILI**

- 22.1. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione di utilizzazione abusiva l'immobile interessato o la sua porzione non possieda i requisiti necessari per ottenere la Licenza d'Uso, il Responsabile del servizio fissa un termine per la regolarizzazione comunicandolo al richiedente e per conoscenza al Direttore dei Lavori.
- 22.2. Trascorso infruttuosamente tale termine il Responsabile del servizio provvederà alla denuncia alle autorità componenti dichiarando non usabile l'immobile.
- 22.3. Nel caso in cui l'utilizzazione degli immobili possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta del Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente può ordinare lo sgombero dell'immobile ed impedirne l'uso attraverso idonee misure di salvaguardia.
- 22.4. Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche o di sicurezza in immobili esistenti, l'autorità competente, sentito il Responsabile del Procedimento e il funzionario dell'Azienda Sanitaria Locale, può dichiarare non usabile un immobile o una parte di esso.

ART. 23 **NULLA OSTA PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ LAVORATIVE E DEPOSITI**

- 23.1. Chiunque intenda adibire od usare immobili o parti di essi nel territorio del Comune per iniziare, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa o istituire un deposito di materiali, anche all'aperto, deve ottenere, oltre alla Licenza d'Uso dell'immobile, anche il nulla osta dell'autorità competente inoltrando apposita domanda e comunicazione preventiva nel caso questa non sia già stata inoltrata con la richiesta di atto autorizzativo e la competente Azienda Sanitaria non si sia espressa preliminarmente. Nessuna attività può essere iniziata se non previa acquisizione del nullaosta all'esercizio.
- 23.2. La domanda con relativa documentazione, vale ad ottemperare gli obblighi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265 e dell'art. 48 del D.P.R. n. 303/56 per le opere costruite o rese usabili con destinazione d'uso generica.

- 23.3. Fermo restando che il rilascio del nullaosta da parte dell'autorità competente avverrà soltanto previa richiesta preventiva, da presentare a cura dell'interessato, prima dell'inizio dell'attività allegando a completamento, la documentazione non già prodotta, sulla richiesta di nulla osta il Servizio della Azienda Sanitaria esprime il parere obbligatorio di competenza. Il rilascio del nulla osta da parte dell'autorità competente deve essere condizionato alla esecuzione degli adempimenti prescritti contenuti nel parere obbligatorio emesso dal Servizio della Azienda Sanitaria.
- 23.4. Il nulla osta rilasciato dall'autorità competente è inteso come atto che attesta l'idoneità e la corrispondenza alla documentazione prodotta e alle norme vigenti in materia di conformità urbanistica, igiene edilizia, igiene ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro.
- 23.5. I luoghi di lavoro devono essere conformi ai disposti del D.P.R. 19.09.1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 23.6. Si intendono soggette a rilascio di nulla osta all'esercizio tutte le attività lavorative e/o i depositi con eccezione di quelle di seguito elencate per le quali, se ed in quanto previste dalle norme vigenti, trovano applicazione le autorizzazioni specifiche:
- a) Esercizi commerciali di sola vendita di prodotti alimentari e non;
 - b) Pubblici esercizi di preparazione e somministrazione di alimenti e bevande;
 - c) Laboratori di produzione e confezionamento sostanze alimentari fino a n. 3 addetti, ivi compresi quelli annessi ad esercizi di vendita diretta al dettaglio;
 - d) Barbieri, parrucchieri ed affini, estetisti ed altre attività affini;
 - e) Depositi e magazzini annessi ad esercizi di vendita al dettaglio, depositi di attrezzi agricoli ed assimilabili;
 - f) Scuole senza laboratori annessi, ospedali ed istituzioni sanitarie e socio-assistenziali;
 - g) Uffici pubblici e studi professionali;
 - h) Strutture ricettive e ricreative;
 - i) Lavanderie a secco e ad umido di carattere non industriale e comunque fino a 3 addetti;
 - j) Attività di prestazioni di servizi quali a titolo esemplificativo, elettricista, riparatore TV, fotografo, calzolaio, sarto, idraulico e termotecnico ed assimilabili, svolte da non più di 3 addetti compreso titolari e/o soci.

ART. 24

DOMANDA PER IL RILASCIO DEL NULLA-OSTA ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ LAVORATIVA

- 24.1. La domanda di nulla osta di cui al precedente articolo 23, va indirizzata all'Amministrazione completa delle seguenti indicazioni e documentazione:
- a) Estremi completi e relativa esatta ragione sociale del richiedente;
 - b) Indicazione esatta delle pratiche edilizie di riferimento;
 - c) Indicazione esatta della tipologia dell'intervento
 - d) Indicazione esatta per quale attività si chiede il nulla osta all'esercizio;
 - e) Copia della Licenza d'Uso qualora rilasciata
 - f) Copia del progetto di fognatura interna, con elaborato distinto; su detto elaborato devono essere correttamente indicate le reti distinte per acque nere civili, acque di processo lavorativo e meteoriche con relativi terminali e recapiti ed eventuale trattamento depurativo;
 - g) Dichiarazione, da parte del direttore dei lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere al progetto esecutivo e alle sue eventuali varianti;
 - h) Progetto esecutivo dettagliato degli impianti o certificazioni, rilasciate dagli esecutori o dagli Enti preposti al controllo, delle opere, in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti che devono essere rispondenti alle normative regolamentari e legislative;
 - i) Nulla osta e certificazioni dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi per le strutture in conglomerato cementizio e metalliche, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti termici delle norme per il contenimento energetico e quant'altro previsto; copia della dichiarazione relativa ai modelli A,B,C, relativi al D.M. 12.09.59 ed eventualmente necessari in relazione al D.M. 547/55 e successive modificazioni ed integrazioni.
 - j) Certificazioni relative ai requisiti tecnico funzionali previsti dal Regolamento d'Igiene, che dovranno essere sottoscritte dal costruttore e dal direttore dei lavori e, se del caso, a richiesta dal responsabile del servizio della Azienda Sanitaria, eseguite da enti o professionisti abilitati;
 - k) Domanda di autorizzazione o copia di autorizzazione allo scarico di acque reflue;
 - l) Copia di autorizzazione ex D.P.R. 203/88 per le attività soggette;
 - m) Copia della domanda o dell'autorizzazione ex. art. 13 Legge 615/66 art. 12 L.R. 64/81 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - n) Copia della denuncia, scheda descrittiva e registro-scarico, per i rifiuti speciali e tossici e nocivi;
 - o) Copia delle richieste al Ministero o alla Regione per le attività soggette al D.P.R. 175/88;
 - p) Altre autorizzazioni se ed in quanto dovute;
 - q) Per le attività soggette: dichiarazioni di compatibilità ambientali come da precedente articolo, o esito della procedura di "VIA" (Valutazione Impatto Ambientale) a secondo dei casi;
 - r) Per tutte le altre attività non comprese nel precedente elenco, una relazione tecnica secondo schema proposto dal Servizio della Azienda Sanitaria Locale.

ART. 25
AUTOCERTIFICAZIONE

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

ART. 26
ASSEVERAZIONE

- 26.1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.
- 26.2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:
- a) la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
 - b) la superficie delle aree da edificare;
 - c) la volumetria di fabbricati esistenti;
 - d) le distanze di edifici esistenti dal confine;
 - e) i distacchi dagli edifici;
 - f) l'altezza dei fabbricati.

ART. 27
VARIANTI AL PROGETTO

- 27.1. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto, il titolare dell'atto autorizzativo, della comunicazione di inizio lavori o della denuncia di inizio attività deve presentare, comunicare o denunciare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.
- 27.2. Gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. La documentazione amministrativa può analogamente essere considerata valida.
- 27.3. Per il rilascio di variante ad atto autorizzativo, di comunicazione di inizio lavori o di denuncia di inizio attività, sono seguite le medesime procedure istruttorie seguite per il rilascio di atto autorizzativo di comunicazione di inizio lavori o di denuncia di inizio attività, e per la determinazione sulla domanda di atto autorizzativo di comunicazione di inizio lavori o di denuncia di inizio attività.
- 27.4. La variante dell'atto autorizzativo, della comunicazione di inizio lavori e della denuncia di inizio attività, può modificare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati nell'atto principale, nei casi previsti dalla legge, qualora da parte del titolare ne venga fatta esplicita richiesta.

TITOLO II

ACCESSO AI DOCUMENTI

ART. 28

FONTI NORMATIVE

28.1. NORME APPLICABILI:

- a) Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.
- b) Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica, fotocinematografica, elettromagnetica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali.

28.2. CASI DI ESCLUSIONE:

- a) Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.
- b) L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.
- c) Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.
- d) Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

28.3. DIFFERIMENTO DELL'ACCESSO AI DOCUMENTI

- a) E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.
- b) Il differimento dell'accesso e la sua durata sono stabiliti dal responsabile del procedimento con proprio provvedimento motivato e sono comunicati per iscritto al richiedente.

ART. 29

PROCEDIMENTO DI ACCESSO

29.1. MODALITA' DI ACCESSO AI DOCUMENTI:

- a) Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.
- b) L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.
- c) L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.
- d) Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma b), vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

29.2. RICHIESTA DI ACCESSO:

- a) La richiesta di accesso deve indicare:
 - I. le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
 - II. gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;

- III. se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
 - IV. se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
 - V. l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.
- b) Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.
 - c) Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

29.3. CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO:

- a) Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.

ART. 30
RILASCIO DI COPIE

30.1. ESAME DEL DOCUMENTO:

- a) Il diritto di accesso si esercita mediante esame ed eventuale estrazione di copia del documento amministrativo richiesto. L'esame del documento è gratuito.

30.2. ESTRAZIONE DI COPIA DEL DOCUMENTO:

- a) Il rilascio di copia del documento amministrativo richiesto è subordinato al pagamento dei costi di riproduzione, nella misura e nei termini stabiliti, con apposito provvedimento, dall'Amministrazione comunale.
- b) Su espressa domanda del richiedente, può essere rilasciata copia autenticata dell'atto o documento amministrativo nei termini indicati dal provvedimento di cui al comma 1 del presente articolo.
- c) I dipendenti comunali che, per motivi di interesse personale, richiedano di accedere agli atti dell'Amministrazione sono, al pari dei terzi, tenuti al rimborso dei costi di cui al comma 1.
- d) Non sono tenuti al rimborso dei costi di riproduzione gli amministratori e i funzionari che richiedano copia degli atti per l'esercizio del loro mandato o per ragioni di servizio.

TITOLO III VIGILANZA E SANZIONI

ART. 31 SANZIONI EDILIZIE

- 31.1. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli della legge 47/85:
- a) art.4 (“vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”);
 - b) art. 7 (“opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali”);
 - c) art. 9 (“interventi di ristrutturazione edilizia”);
 - d) art. 10 (“opere eseguite senza autorizzazione”);
 - e) art. 11 (“annullamento della concessione”);
 - f) art. 12 (“opere eseguite in parziale difformità dalla concessione”);
 - g) art. 14 (“opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici”);
 - h) art 18 (“lottizzazione”);
- 31.2. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal dirigente o dal responsabile della struttura competente.
- 31.3. Per l’applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 7 e 12 della legge 47/85 le fattispecie di variazione essenziali sono indicate all’articolo 1 della L.R. 19/92.

ART. 32 SANZIONI PAESAGGISTICHE

- 32.1. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia .

ART. 33 AVVIO DEL PROCEDIMENTO

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

ART. 34 FASE ISTRUTTORIA

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

ART. 35 FASE DECISIONALE

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

ART. 36 FASE INTEGRATIVA DELL’EFFICACIA

- 36.1. Il responsabile del procedimento dispone la notifica del provvedimento sanzionatorio all’interessato.
- 36.2. Dalla data di notifica decorrono i termini per l’adempimento.

ART. 37
FASE DI ESECUZIONE D'UFFICIO

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

TITOLO IV
SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

ART. 38
CONFERENZA DEI SERVIZI

38.1. CONFERENZA DEI SERVIZI TRA STRUTTURE INTERNE DEL COMUNE:

- a) Qualora sia opportuno acquisire il parere o particolari prescrizioni da parte di distinte unità organizzative interne, il responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) può indire una Conferenza dei servizi tra le strutture interne all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art 14, L. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni.
- b) La convocazione da parte del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) deve essere inviata, per iscritto, ai responsabili delle strutture interessate almeno 15 giorni prima della data stabilita.
- c) Nella convocazione viene indicato l'oggetto del procedimento ed ogni altro elemento che consenta alle unità organizzative interne convocate di conoscere preventivamente le ragioni della convocazione.
- d) Le determinazioni assunte in sede dei Conferenza di servizi vengono verbalizzate a cura del segretario, individuato dal responsabile del procedimento tra i funzionari dell'Amministrazione comunale, e assumono il carattere di provvedimento definitivo, conclusivo dell'istruttoria, ovvero del procedimento a seconda che la Conferenza dei servizi abbia natura istruttoria o decisoria rispettivamente ai sensi del comma 1 o del comma 2 dell'art 14 della legge 241/90.
- e) Il verbale deve essere sottoscritto dal segretario e da tutti gli altri partecipanti ed assume valore provvedimentale nel caso di conferenza decisoria.

38.2. CONFERENZA DEI SERVIZI TRA AMMINISTRAZIONI DIVERSE:

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

ART. 39
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

39.1. AMBITO DI APPLICAZIONE:

- a) La disciplina del presente articolo ha per oggetto la realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione di impianti produttivi di beni e servizi, la riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

39.2. DEFINIZIONE DI IMPIANTI A STRUTTURA SEMPLICE:

- a) Sono impianti a struttura semplice, come individuati dalla Regione con DGR n. 6/41318 del 5 febbraio 1999, gli impianti che:
 - I. non risultano in contrasto con le previsioni urbanistiche comunali;
 - II. non sono sottoposti alle procedure di valutazione d'impatto ambientale nazionale o regionale;
 - III. non rientrano tra gli impianti soggetti alla disciplina in materia di qualità dell'aria relativamente a specifici agenti inquinanti e di inquinamento prodotti dagli impianti industriali (DPR. 24 maggio 1988, n. 203; DPCM 21 luglio 1989);
 - IV. non sono soggetti alla disciplina sui rischi di incidenti rilevanti connessi con determinate attività industriali (DPR 17 maggio 1988, n. 175; legge 19 maggio 1997, n. 137; artt. 18 e 21 della legge 24 aprile 1998, n. 128);
 - V. non rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe (artt. 216 e 217 del testo unico delle leggi sanitarie del 1934).
- b) Per gli impianti a struttura semplice si applica il procedimento mediante autocertificazione come successivamente specificato.

39.3. STRUTTURA ORGANIZZATIVA:

- a) Per l'esercizio delle funzioni amministrative relative allo Sportello Unico è istituita una apposita struttura competente responsabile, tra l'altro, del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni comunali.
- b) Alla struttura di cui al comma precedente gli interessati si rivolgono per tutti gli adempimenti di cui ai successivi articoli. Lo sportello deve garantire a chiunque l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari, all'elenco delle domande presentate, allo stato del proprio iter procedimentale e a ogni altra informazione connessa alle attività produttive e alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico generale.

39.4. PROCEDIMENTO MEDIANTE CONFERENZA DEI SERVIZI:

- a) Per gli impianti e i depositi di cui all'art. 27 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, nonché nelle ipotesi previste dall'art. 1 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, ovvero quando il richiedente non intenda avvalersi del procedimento mediante autocertificazione di cui al successivo articolo, il procedimento ha inizio con la presentazione della domanda alla struttura di cui al precedente art. 39.3., la quale invita ogni Amministrazione competente a far pervenire gli atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, entro un termine non superiore a novanta giorni decorrenti dal ricevimento della documentazione.
- b) Per i progetti di opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il termine è di centocinquanta giorni prorogabile di novanta giorni in base alla normativa vigente. Qualora l'Amministrazione competente per la valutazione di impatto ambientale rilevi l'incompletezza della documentazione trasmessa può richiederne, entro trenta giorni, l'integrazione. In tal caso il termine ricomincia a decorrere dalla presentazione della documentazione completa.
- c) Se una delle Amministrazioni di cui al comma a) deputate al rilascio di atti autorizzatori o di consenso, comunque denominati, si pronuncia negativamente, la struttura trasmette detta pronuncia al richiedente entro tre giorni e il procedimento si intende concluso. Il richiedente, entro venti giorni dalla comunicazione, può chiedere alla struttura di convocare una Conferenza di servizi al fine di eventualmente concordare quali siano le condizioni per ottenere il superamento della pronuncia negativa.
- d) Decorso inutilmente il termine di novanta giorni di cui al precedente comma a), entro i successivi cinque giorni, su richiesta del responsabile del procedimento presso la struttura, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14, e seguenti, della legge 7 agosto 1990, n. 241 come successivamente modificata e integrata.
- e) La convocazione della Conferenza è resa pubblica mediante affissione dell'avviso di convocazione all'albo pretorio nonché, se possibile, attraverso modalità informatiche. Alla stessa possono partecipare i soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la Conferenza è tenuta a valutare.
- f) Il verbale recante le determinazioni assunte dalla Conferenza dei servizi tiene luogo del provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento e viene immediatamente comunicato, a cura della struttura, al richiedente.
- g) Il procedimento si conclude nel termine di sei mesi. Per le opere da sottoporre a valutazione di impatto ambientale il procedimento si conclude nel termine di undici mesi.

39.5. PROCEDIMENTO MEDIANTE AUTOCERTIFICAZIONE:

- a) Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive ha inizio presso la struttura competente con la presentazione, da parte dell'impresa, di un'unica domanda, contenente, ove necessario, anche la richiesta della concessione edilizia, corredata da autocertificazione, attestante la conformità dei progetti alle singole prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia urbanistica, della sicurezza degli impianti, della tutela sanitaria e della tutela ambientale, redatte da professionisti abilitati o da società di professionisti e sottoscritte dai medesimi, unitamente al legale rappresentante dell'impresa. Resta ferma la necessità dell'acquisizione della autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione quali, in particolare, le autorizzazioni in materia paesistico-ambientale, idrogeologica, storico-artistico e monumentale. Copia della domanda, e della documentazione prodotta, viene trasmessa dalla struttura, anche in via informatica, alla Regione, agli altri Comuni interessati nonché, per i profili di competenza, ai soggetti interessati per le verifiche.
- b) La struttura, ricevuta la domanda, la immette nell'archivio informatico, dandone notizia tramite pubblicazione all'albo pretorio e, se possibile, per via telematica; contestualmente la struttura dà inizio al procedimento per il rilascio della concessione edilizia.
- c) Il responsabile della struttura può richiedere per una sola volta l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori entro trenta giorni dal ricevimento della domanda. Fino alla presentazione degli atti integrativi richiesti il termine di cui al successivo comma g) resta sospeso.
- d) Qualora il responsabile della struttura intenda chiedere dei chiarimenti o fare delle osservazioni in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, ovvero si rendano necessarie modifiche al progetto o il Comune intenda proporre una diversa localizzazione dell'impianto, nell'ambito delle aree individuate ai sensi dell'art. 2 del DPR 20 ottobre 1998, n. 447, può essere convocato il soggetto richiedente per una audizione in contraddittorio di cui viene redatto apposito verbale.
- e) Qualora, al termine dell'audizione, sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti. Il termine di cui al successivo comma g), resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato conformemente all'accordo.

- f) Ferma restando la necessità della acquisizione dell'autorizzazione nelle materie per cui non è consentita l'autocertificazione, nel caso di impianti a struttura semplice di cui al precedente articolo 39.2., la realizzazione dell'intervento si intende autorizzata se la struttura, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, non comunica il proprio motivato dissenso ovvero non convoca l'impresa per l'audizione di cui al comma d). La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria, ai sensi della normativa vigente.
- g) Il procedimento, ivi compreso il rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente e salvo quanto disposto dai precedenti commi c) d) e) f), è concluso entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda ovvero dalla sua integrazione per iniziativa dell'impresa o su richiesta della struttura.
- h) Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, la realizzazione del progetto si intende autorizzata in conformità alle autocertificazioni prodotte, nonché alle prescrizioni contenute nei titoli autorizzatori, ove necessari, previamente acquisiti. L'impresa è tenuta a comunicare alla struttura l'inizio dei lavori per la realizzazione dell'impianto. La realizzazione dell'opera è comunque subordinata al rilascio della concessione edilizia, ove necessaria ai sensi della normativa vigente.

39.6. VERIFICA:

- a) La struttura accerta la sussistenza e la regolarità formale delle autocertificazioni prodotte. Successivamente verifica la conformità delle medesime autocertificazioni agli strumenti urbanistici, il rispetto dei piani paesistici e territoriali nonché l'insussistenza di vincoli sismici, idrogeologici, forestali ed ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico incompatibili con l'impianto.
- b) La verifica riguarda inoltre:
 - I. la prevenzione degli incendi;
 - II. la sicurezza degli impianti elettrici e degli apparecchi di sollevamento di impianti e cose;
 - III. l'installazione di apparecchi e impianti a pressione;
 - IV. l'installazione di recipienti a pressione contenenti GPL;
 - V. il rispetto delle vigenti norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
 - VI. le emissioni inquinanti in atmosfera;
 - VII. le emissioni nei corpi idrici, o in falde sotterranee e ogni altro rischio di immissioni potenzialmente pregiudizievoli per la salute e per l'ambiente;
 - VIII. l'inquinamento acustico ed elettromagnetico all'interno ed all'esterno dell'impianto produttivo;
 - IX. le industrie qualificate come insalubri;
 - X. le misure di contenimento energetico.
- c) Il decorso del termine di cui al precedente art. 39.5. comma g), non fa venir meno le funzioni di controllo da parte del Comune.

39.7. PROCEDURA DI COLLAUDO:

- a) Qualora sia previsto dalla disciplina vigente i fabbricati e gli impianti sono collaudati da professionisti o da altri soggetti abilitati dalla normativa vigente, diversi dal progettista dell'impianto e dal direttore dei lavori e non collegati professionalmente né economicamente, in modo diretto o indiretto, all'impresa, che ne attestano la conformità al progetto approvato, l'agibilità e l'immediata operatività.
- b) Al collaudo partecipano i tecnici della struttura di cui al precedente art. 39.3. la quale a tal fine si avvale del personale dipendente dalle Amministrazioni competenti ai sensi della normativa vigente e fatto salvo il rispetto del termine finale del procedimento. L'impresa chiede alla struttura di fissare la data del collaudo in un giorno compreso tra il ventesimo e il sessantesimo successivo a quello della richiesta. Decorso inutilmente tale termine, il collaudo può aver luogo a cura dell'impresa, che ne comunica le risultanze alla struttura di cui al precedente art. 39.3. In caso di esito positivo del collaudo l'impresa può iniziare l'attività produttiva.
- c) Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti previsti dalla legge e, in particolare, le strutture edilizie, gli impianti produttivi, le misure e gli apparati volti a salvaguardare la sanità, la sicurezza e la tutela ambientale, nonché la loro conformità alle norme sulla tutela del lavoratore nei luoghi di lavoro ed alle prescrizioni in sede di autorizzazione.
- d) Il certificato di cui al precedente comma è rilasciato sotto la piena responsabilità del collaudatore. La struttura di cui al precedente art. 39.3., nel caso in cui la certificazione non risulti conforme all'opera ovvero a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore od omissione materiale, assume i provvedimenti necessari ivi compresa la riduzione in pristino, a spese dell'impresa e trasmette gli atti alla competente Procura della Repubblica, dandone contestuale comunicazione all'interessato.

ART. 40

COLLABORAZIONE TRA PRIVATI E COMUNE

40.1. PARERE PREVENTIVO:

- a) I soggetti interessati possono presentare alla struttura competente richiesta di parere preventivo per proposte di interventi da effettuarsi.
- b) La documentazione da produrre, firmata da un professionista abilitato, dovrà contenere tutti gli elaborati e gli elementi necessari atti ad individuare in modo specifico l'oggetto della richiesta di intervento.
- c) La struttura competente può esaminare e discutere il progetto con l'interessato e il progettista in via informale e collaborativa.

- d) La Commissione edilizia, o altre Commissioni (nel caso in seduta congiunta) qualora intendano fare osservazioni al parere preventivo, convocano, se necessario, il Progettista incaricato dall'interessato, al fine di fornire indicazioni per il miglioramento delle soluzioni progettuali ovvero per garantire il rispetto della vigente legislazione e strumentazione urbanistica.
- e) La struttura competente comunica all'interessato e per conoscenza al Progettista, l'esito sulla richiesta di parere preventivo formulata.

40.2. INDICAZIONI INTERPRETATIVE:

- a) I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione comunale indicazioni interpretative della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.
- b) Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'Amministrazione comunale mediante comunicazione scritta, nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

TITOLO V
LA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 41
COMPOSIZIONE NOMINA E DURATA

41.1 **COMPOSIZIONE:**

- a) La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo costituito per l'esame delle proposte progettuali presentate
- b) Sono membri di diritto:
 - I. Il Sindaco o suo delegato con funzioni di presidente;
 - II. Il responsabile del servizio o suo delegato ;
 - III. ai sensi dell'art.5 della L.R. n. 18/97, due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale, in possesso di comprovata esperienza professionale, risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi formativi, promossi o riconosciuti dalla Regione.
 - IV. ai sensi dell'art. 12, lett. g), legge 13 maggio 1961, n. 469 dal Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- c) E' composta altresì dai seguenti membri elettivi;
 - I. n° 6 soggetti dotati di adeguata competenza tecnica;
 - II. un esperto in materia di abolizione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 13, comma 3, L.R. 20 febbraio 1989, n. 6.
- d) La Commissione edilizia si esprime mediante deliberazione ed è rappresentata dal suo Presidente.
- e) Tutti i commissari componenti la Commissione Edilizia Comunale, hanno diritto di voto.

41.2. **NOMINA:**

- a) La Commissione edilizia viene nominata dalla Giunta Comunale, che dovrà scegliere almeno un commissario fra una rosa di tre nominativi forniti dalla minoranza consiliare.
- b) La Giunta comunale nomina anche i membri sostituti, i quali subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza, ovvero in caso di morte o di dimissioni del membro effettivo.
- c) Il soggetto nominato in sostituzione del commissario decaduto o dimissionario resta in carica per il rimanente periodo di durata della Commissione edilizia.

41.3. **SCADENZA:**

- a) La durata in carica della Commissione edilizia corrisponde a quella della Giunta Comunale.
- b) Alla scadenza del termine di cui al comma precedente, la Commissione edilizia si intende prorogata di diritto fino alla nomina della nuova Commissione e comunque per non oltre quarantacinque giorni dalla scadenza.

ART. 42
CASI DI INCOMPATIBILITA' E DECADENZA

42.1. **INCOMPATIBILITA':**

- a) La carica di componente della Commissione edilizia è incompatibile con l'esercizio di attività professionale in materia di edilizia privata svolta prevalentemente nel territorio comunale.
- b) Sono parimenti incompatibili i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione edilizia.

42.2. **CONFLITTO DI INTERESSI:**

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

42.3. **INCOMPATIBILITA' SOPRAVVENUTA:**

- c) I membri della Commissione edilizia decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità di sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

42.4. **ASSENZE INGIUSTIFICATE:**

- a) I Commissari decadono automaticamente se risultano assenti ingiustificati per più di tre riunioni consecutive della Commissione edilizia.

ART. 43
LE ATTRIBUZIONI

43.1. **ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE:**

- a) La Commissione edilizia è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
- b) Nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione edilizia si svolge mediante l'espressione di pareri preventivi, obbligatori e non vincolanti che vengono resi per le ipotesi previste espressamente dalla legge ovvero dal presente regolamento nonché laddove, per l'originalità e/o complessità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere della Commissione stessa.
- c) I pareri da rendersi obbligatoriamente sono previsti all'art. 2 del presente regolamento.
- d) Sono altresì obbligatori i pareri su progetti di opere pubbliche.
- e) Nel caso in cui la Commissione edilizia abbia già espresso un proprio parere positivo su un progetto preliminare, concordato ai sensi del presente regolamento, la stessa non si esprime più in ordine all'approvazione del medesimo progetto divenuto definitivo se questo, all'esame della struttura comunale competente, sia risultato conforme al progetto preliminare.

ART. 44
AMBITO DI VALUTAZIONE

44.1. **MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA:**

- a) La Commissione edilizia si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del responsabile stesso.
- b) Nell'esame dei progetti che le vengono sottoposti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione edilizia valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.
- c) In particolare la Commissione edilizia, anche sulla base degli strumenti conoscitivi (quali ad esempio i piani del colore e dei materiali ecc.), valuta:
 - a) l'impatto estetico-visuale dell'intervento;
 - b) il rapporto con il contesto;
 - c) la qualità progettuale;
 - d) la compatibilità con strumenti paesistico-ambientali vigenti.
- e) La Commissione Edilizia può indicare o prescrivere modifiche, anche su indicazione di altri organi preposti al controllo o del Responsabile del Procedimento, agli elaborati ed alla documentazione progettuale che non stravolgano la proposta presentata senza la necessità di riesaminare le proposte stesse. La Commissione Edilizia, potrà esprimere un parere preliminare su proposte di massima o interpretazioni e dare eventuali direttive in merito alle richieste formulate.
- f) Il Presidente, sentito il Responsabile del Procedimento ha facoltà di convocare, durante le adunanze della Commissione edilizia o eventuali altre commissioni, anche congiunte, ma non al momento dell'espressione del parere, il progettista per avere ulteriori idonei chiarimenti sulla proposta presentata.
- g) La Commissione Edilizia può esprimere la sua interpretazione sulle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico e sulla attuazione delle norme del presente regolamento da sottoporre anche ad eventuali altre commissioni competenti per l'interpretazione finale a cura dell'Amministrazione.
- h) E' facoltà del Presidente o suo delegato, sentito il Responsabile del Procedimento, convocare commissioni congiunte per l'esame ed il parere su proposte presentate.
- i) Qualora il provvedimento emanato dall'autorità competente sia diverso dal parere della Commissione Edilizia o di altre commissioni competenti, anche congiunte, l'Autorità competente all'emanazione di tale provvedimento dovrà adeguatamente motivare e giustificare la propria scelta.
- j) La Commissione esprime parere favorevole, favorevole condizionato o contrario per tutte le proposte di competenza
- k) In ogni caso il parere della Commissione edilizia deve essere adeguatamente motivato.

44.2. **MODALITA' DI VALUTAZIONE AI FINI DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:**

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

ART. 45
FUNZIONAMENTO

45.1. CONVOCAZIONE:

- a) La Commissione edilizia si riunisce in via ordinaria una volta al mese e in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.
- b) La seduta è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal suo delegato. La convocazione avviene sempre con lettera ordinaria o con nota da inviarsi tramite fax o Email.
- c) Al fine di garantire ai commissari di visionare i progetti inseriti all'ordine del giorno, copia della convocazione è inviata alla struttura comunale competente che deve permettere ai commissari la visione di tutta la documentazione relativa ai progetti posti in discussione.
- d) Nel caso in cui la Commissione edilizia si debba esprimere su provvedimenti autorizzatori e sanzionatori rispettivamente previsti dall'art. 7 e dall'art. 15 della L. 1497/39, la struttura comunale competente deve porre a disposizione degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 tutta la documentazione necessaria per effettuare, in tempo utile, la valutazione di compatibilità paesistico-ambientale da esprimere nella relazione da presentare alla Commissione stessa.

45.2. ORDINE DEL GIORNO:

- a) Il Presidente fissa l'ordine del giorno almeno 3 giorni prima della data della seduta.
- b) I progetti sono iscritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione dei progetti medesimi o di loro integrazioni al protocollo comunale.
- c) L'ordine del giorno è consegnato ai membri della commissione edilizia prima della seduta stessa.

45.3. VALIDITA' DELLE SEDUTE:

- a) Nella prima seduta della Commissione Edilizia i commissari eleggono fra loro il Vicepresidente.
- b) Affinché le sedute della Commissione edilizia siano dichiarate valide è necessaria la presenza del Presidente ovvero del Vicepresidente, nonché della metà più uno dei componenti la Commissione stessa.
- c) Nel caso di pareri in materia paesistico-ambientale ai fini della validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno uno degli esperti in materia paesistico-ambientale.
- d) Il Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, non concorre alla determinazione del numero legale per la validità delle sedute.
- e) Per la validità delle decisioni è richiesta la maggioranza dei presenti aventi diritto al voto; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- f) In caso di trattazione di progetti che non necessitano del parere degli esperti ambientali, questi ultimi non concorrono alla determinazione del numero legale per la validità della seduta, e se presenti, il loro parere non concorre alla validità della decisione.

45.4. RELAZIONI DEGLI ESPERTI IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE:

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

45.5. PUBBLICITA' DELLE SEDUTE:

- a) Le riunioni della Commissione edilizia non sono pubbliche. Se opportuno, il Presidente potrà ammettere il solo progettista limitatamente all'illustrazione del progetto, non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
- b) E' ammessa, per motivazione di formazione professionale, la presenza di massimo due giovani professionisti in qualità di uditori.

45.6. VERBALIZZAZIONE:

- a) Le funzioni di segretario sono esercitate dal responsabile del servizio o da un suo delegato ovvero da un componente della Commissione scelto dal Presidente. Il commissario incaricato di verbalizzare mantiene il diritto di voto.
- b) Il segretario della Commissione provvede alla redazione dei verbali delle adunanze della Commissione stessa e alla loro raccolta ed archiviazione; i verbali devono essere sottoscritti dal Presidente ovvero dal Vicepresidente, dal segretario e da tutti i membri presenti.
- c) Le valutazioni degli esperti di cui all'art. 5 della L.R. 18/97 devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando la relazione scritta.

45.7. SOPRALLUOGO:

- a) E' data facoltà alla Commissione Edilizia di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per l'espressione del parere previsto dal presente regolamento.
- b) In casi eccezionali la Commissione edilizia può delegare alcuni membri all'effettuazione del sopralluogo.

ART. 46

RAPPORTO TRA COMMISSIONE EDILIZIA E STRUTTURE ORGANIZZATIVE COMUNALI

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

TITOLO VI
CONDUZIONE DEI CANTIERI – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI – RESPONSABILITA’ – CONTROLLO DELLE OPERE - COLLAUDI

ART. 47
DISCIPLINA DELLE OPERE

47.1. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

- a) La realizzazione dei fabbricati dovrà conformarsi ai requisiti generali di resistenza meccanica, stabilità, sicurezza in caso di incendio e allagamento, tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente, sicurezza nell'impiego, protezione contro il rumore, risparmio energetico e comfort igrotermico. Per il soddisfacimento di tali requisiti i materiali impiegati nella costruzione dovranno uniformarsi alle scelte progettuali relative.
- b) Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali dovrà essere privilegiata l'ecocompatibilità, la riciclabilità e il possibile riuso.

47.2. RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

- a) Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare dell'atto autorizzativo con riferimento ai punti fissi individuati nelle tavole grafiche progettuali richiedere, con apposita domanda la conferma dei punti fissi citati, di allineamento e di quota già indicati.
- b) La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari per le dovute verifiche.
- c) Della suddetta determinazione di verifica si redige apposito verbale.
- d) Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma b) la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, in conformità agli elaborati grafici autorizzati.

47.3. INIZIO DEI LAVORI

- a) A seguito del rilascio di atto autorizzativo l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente.
- b) A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal ventesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
- c) Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono di norma per l'effettivo avvio dei lavori.
- d) Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il Responsabile del Servizio provvede alla dichiarazione di decadenza dell'atto autorizzativo, su proposta del Responsabile del Procedimento.
- e) La natura e l'entità delle attività a concretare un valido inizio dei lavori al fine di desumere se esista o no la volontà di utilizzare l'atto autorizzativo non possono essere definite a priori con caratteri rigidi od astratti, ma vanno valutate di volta in volta in relazione ad elementi concreti.
- f) Il Responsabile del Procedimento ha facoltà, in considerazione del tipo ed entità d'intervento, di definire giustificatamente il concreto inizio dei lavori.
- g) Il termine massimo per l'inizio dei lavori è indicato nell'atto autorizzativo
- h) In linea generale le opere riferite all'atto autorizzativo si intendono iniziate quando concretamente si sia dato inizio all'esecuzione delle opere.
- i) La Comunicazione di inizio lavori, comunicata al Comune dal Direttore dei Lavori, contiene gli estremi completi, anche di Codice Fiscale o Partita I.V.A., dell'esecutore dei lavori (con firma) e del collaudatore designato ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425 (nei casi previsti);

47.4. DECORSO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- a) Per ogni intervento autorizzato, il Titolare dell'atto autorizzativo o il Direttore dei Lavori dovrà comunicare la data di ultimazione di tutti i lavori.
- b) I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.
- c) Nel caso di Piani Attuativi, l'ultimazione dei lavori è disciplinata dalla convenzione sottoscritta ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 48
COLLAUDI

48.1. COLLAUDO STATICO

- a) Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o struttura metallica soggette alle disposizioni della Legge n. 1086/1971 e successive modifiche ed integrazioni devono essere sottoposte a collaudo statico.

48.2. COLLAUDO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio o patrimonio sono soggette, se prescritto, a collaudo tecnico-amministrativo.

48.3. COLLAUDO O DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI INSTALLATI (L.46/90)

- a) Tutti gli impianti installati, sia che si tratti di nuovi impianti o di modifica dei preesistenti modificati, devono essere dotati di collaudo o di certificazione/dichiarazione di conformità come previsto dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 06.12.1991 n. 447.
- b) I certificati di collaudo o le certificazioni/dichiarazioni di conformità devono essere presentati al Comune e trasmessi per competenza alla C.C.I.A.A. a cura del titolare dell'immobile o dell'esecutore dell'impianto.
- c) Il Comune tramite la C.C.I.A.A. in caso di contestazione fornirà l'elenco dei verificatori secondo le categorie d'intervento come previsto dall'art. 14 della Legge 46/90.

ART. 49

PROCEDURE ORGANIZZATIVE E DI GESTIONE DEL CANTIERE

49.1. DISCIPLINA DEL CANTIERE

- a) i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n.494 e successive modifiche e integrazioni.
- b) nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente, con scritte indelebili, gli estremi della concessione o autorizzazione edilizia, del titolare di essa, del progettista, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori e del responsabile della sicurezza.
- c) nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione;
- d) 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;
- e) i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- f) è vietato usare acqua dai canali pubblici e impedire o divergere il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione;
- g) è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.
- h) per i cantieri installati nel centro storico dovranno essere rispettate fasce orarie di lavorazione che escludano ogni attività molesta e/o rumorosa dalle ore 18.00 alle ore 8.30 del giorno successivo.
- i) con provvedimento motivato, in caso di violazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, può essere ordinata la sospensione dei lavori.

49.2. SICUREZZA DEL CANTIERE

- a) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e custodia nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionale ed europee vigenti in materia di prevenzione, di segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori.
- b) Tutti gli interventi edilizi dovranno essere attuati nel rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro in ottemperanza ai disposti del Decreto Legislativo 494/96 e successive modifiche ed integrazioni. Negli interventi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per le opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno essere realizzati nel rispetto delle specifiche norme tecniche costruttive (UNI o equivalenti).

49.3. OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO E RECINZIONI PROVVISORIE

- a) Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, 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. Qualora i lavori richiedano l'occupazione di suolo pubblico dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.
- b) In ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.
- c) Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
- d) Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.
- e) Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 metri e risultare non trasparenti nelle parti visibili da vie e spazi pubblici, e comunque devono rispettare le leggi vigenti.
- f) 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.

- g) 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.
- h) Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- i) Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

49.4. SCAVI E DEMOLIZIONI

- a) Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
- b) Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.
- c) Le demolizioni che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.
- d) Il rilascio della autorizzazione edilizia di demolizione è subordinato:
 - I. alla libertà di persone e/o cose del fabbricato da demolire. Nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
 - II. all'impegno di procedere alla disinfezione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
 - III. all'impegno di procedere alla chiusura di tronchi di fognatura che rimangono inutilizzati;
 - IV. all'impegno di sistemare e recingere adeguatamente il terreno;
 - V. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
- e) In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui sopra e di quant'altro si ritenga opportuno, può essere compiuto l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente e a spese dello stesso.
- f) La richiesta di demolizione dovrà conseguire preventivamente il visto della A.S.L. competente per territorio, e dovrà specificare, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.
- g) L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39 è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti autorità.
- h) Nel caso di demolizione parziale, dovranno essere salvaguardate la stabilità, l'uso e l'aspetto estetico della residua parte della costruzione.

49.5. CONFERIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA E DI APPROVVIGIONAMENTO – PULIZIA E MANUTENZIONE DEI LUOGHI ADIACENTI AL CANTIERE

- a) Per le demolizioni o altri interventi che comportino l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
- b) La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
- c) Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei materiali contenenti amianto prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato opportuno programma di smaltimento e dovrà essere ottenuto il benessere dell'Azienda Sanitaria ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 15/08/1991 n. 227 e successive modificazioni ed integrazioni.
- d) Il gestore del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante sgombero e mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze, del materiale di trasporto dal cantiere.
- e) Il gestore del cantiere è responsabile dei danni alle infrastrutture di proprietà comunale; a tal fine l'A.C. potrà richiedere apposita fideiussione a garanzia del ripristino delle opere danneggiate.

49.6. RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI-STORICO-ARTISTICI

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

49.7. RIMOZIONE DELLE RECINZIONI PROVVISORIE

- a) Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni esistenti sul suolo pubblico, restituendolo alla circolazione, libero da ogni ingombro ed impedimento e ripristinandolo nelle condizioni iniziali.
- b) Il proprietario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, ha l'obbligo insindacabile da parte dell'Autorità Comunale, di ripristinare coerentemente l'immobile, di eliminare pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica, ed assicurare la stabilità delle parti edificate.

- c) In caso di inadempienza il Responsabile del servizio potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio degli interventi necessari con le spese a carico del proprietario, e salve le sanzioni previste dalle norme regolamentari e legislative vigenti.

49.8. DIRITTO DI ACCESSO AI CANTIERI

- a) Gli incaricati della sorveglianza edilizia hanno incondizionato diritto di accesso ai cantieri a scopo di ispezione ed accertamento in qualsiasi momento, dovunque si eseguano interventi.

ART. 50

RESPONSABILITA' LEGATE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI

50.1. RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE

- a) Il titolare dell'atto autorizzativo ed il committente sono responsabili della conformità delle opere da eseguire all'atto autorizzativo rilasciato.

50.2. RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

- a) L'assuntore dei lavori ed il responsabile designato al cantiere hanno in ogni caso la piena responsabilità circa l'idoneità dei mezzi, dei provvedimenti, ed accorgimenti necessari usati a salvaguardare l'incolumità delle persone e delle cose, durante l'esecuzione delle opere secondo i disposti del D.Lgs 19.09.1994 n. 626 e successive modificazioni ed integrazioni.
- b) Il costruttore e l'impresa esecutrici delle opere sono responsabili, per le proprie competenze, della conformità delle opere previste nell'atto autorizzativo rilasciato ed alle norme regolamentari e legislative per le categorie di intervento.
- c) Il Responsabile del servizio si riserva la facoltà di far controllare dal Responsabile del Procedimento, dell'istruttoria o dagli agenti di Polizia Municipale l'osservanza delle norme dettate e, ove lo ritenga opportuno, ordinare cautele, senza con ciò attenuare in alcun modo le responsabilità sopracitate.

50.3. RESPONSABILITÀ DEL DIRETTORE DELLE OPERE

- a) Il Direttore dei Lavori è responsabile, fino alla comunicazione di ultimazione dei lavori, della corretta esecuzione e conformità delle opere assentite con atto autorizzativo, delle eventuali prescrizioni in esso contenute e del rispetto e conformità alle normative regolamentari e legislative.
- b) Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato, per iscritto al committente e/o all'esecutore dei lavori, la violazione alla conformità dell'atto autorizzativo, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, fornendo all'Amministrazione per iscritto contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.
- c) Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto all'atto autorizzativo, il Direttore dei Lavori deve inoltrare rinuncia all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'Amministrazione Comunale.
- d) In caso contrario, oltre agli adempimenti di cui alla Legge n° 47/85 per gli abusi edilizi, il Responsabile del Servizio segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui il Direttore dei Lavori è incorso per i provvedimenti conseguenti.

TITOLO VII
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: AMBIENTE URBANO

ART. 51
SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

51.1. DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PUBBLICHE

- a) 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.
- b) L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità e contestualizzazione della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:
 - I. sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
 - II. forma e caratteristiche delle piante a maturità;
 - III. sviluppo più o meno rapido;
 - IV. caratteristiche dell'apparato radicale;
 - V. resistenza all'inquinamento;
 - VI. rilevanza estetica.
 - VII. coerenza con le essenze autoctone
- c) La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.
- d) Gli alberi ad alto fusto debbono mantenere una distanza dal confine pari a mt. 3.
- e) Gli altri alberi devono essere tenuti ad una distanza dal confine pari a mt. 1,5.
- f) Le siepi devono mantenere una distanza dal confine pari a mt. 0,5.
- g) Sono fatti salvi, in ogni caso, gli accordi tra i proprietari dei fondi antistanti.
- h) La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione o soleggiamento di ambienti confinati prospicienti.
- i) La distanza tra pianta e pianta è da stabilirsi in relazione alla specie ed alla capacità di sviluppo generale delle stesse.
- j) Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali.
- k) Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- l) Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.
- m) La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

51.2. DECORO DEGLI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

- a) Le strade, le piazze, il suolo pubblico o assoggettato ad uso pubblico devono essere trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive nel rispetto del contesto urbano che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sottoservizi impiantistici.
- b) Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.
- c) E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- d) In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte, come da disposizioni di legge.

51.3. INSEGNE E MEZZI PUBBLICITARI

- a) Manifesti, cartelli pubblicitari ed altre affissioni murali, da considerarsi parte integrante del disegno della città e non sovrastrutture ininfluenti sul carattere dei luoghi sono disciplinati da apposito regolamento contenente i criteri per la realizzazione del piano generale degli impianti in ottemperanza all'art.3 del D.lgs 15 novembre 1993, n.507.
- b) L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

- c) Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per la installazione di insegne, mezzi pubblicitari, affissioni in genere interessanti aree o edifici soggetti a specifici vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'organo di tutela del vincolo medesimo per la fattispecie richiesta.

51.4. CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, EDICOLE

- a) Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
- b) Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

51.5. PERCORSI PEDONALI

- a) Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o percorsi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.
- b) I percorsi pedonali devono di norma essere illuminati.
- c) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.
- d) Non sono ammesse fessure in griglie ed altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm.1,00; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia.
- e) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati percorsi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote del marciapiede e raccordati con rampe al piano stradale.

51.6. PERCORSI CICLABILI

- a) Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,00 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
- b) La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo, possibilmente di colore rosso se adiacente ad una strada carrale.

51.7. SPAZI PORTICATI

- a) La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.
- b) Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati.
- c) Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.
- d) Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

51.8. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

- a) Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare, il tempo di occupazione e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti.
- b) Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.
- c) Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo.
- d) La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.
- e) Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

51.9. DISCIPLINA D'USO DEL SOTTOSUOLO

- a) L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.
- b) 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.
- c) Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- I. ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
 - II. illuminati artificialmente e/o naturalmente;
 - III. identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
 - IV. conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.
- d) Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.
 - e) Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.
 - f) Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.
 - g) Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

51.10. RETI DI SERVIZI PUBBLICI

- a) Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.
- b) I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.
- c) Le linee aeree e le palificazioni di supporto non devono costituire limitazione alle condizioni di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici.

51.11. VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

- a) I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.
- b) La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento autorizzativo.
- c) Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza non sono computate ai fini della verifica degli indici volumetrici e possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.R.G.
- d) Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.

51.12. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE

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

ART. 52 **SPAZI PRIVATI**

52.1. ACCESSI E SPAZI CARRABILI

- a) 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.
- b) L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- c) Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.3,50 e non superiore a m.6,50.
- d) 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.4,50.
- e) L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di m.12,00 dagli angoli delle strade.

- f) Nel caso in cui si dovessero prevedere due o più passi carrai la distanza minima da rispettarsi fra gli stessi non deve essere inferiore a m.2,00.
- g) Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque, che comunque non dovranno percolare sulla proprietà pubblica.
- h) Gli accessi carrai esistenti, devono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
- i) I cancelli o porte di accesso devono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
- j) In caso di comprovata necessità e/o impossibilità possono essere autorizzate deroghe alle norme previste dal presente articolo.

52.2. STRADE PRIVATE

- a) La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
- b) Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
 - I. alla pavimentazione;
 - II. alla manutenzione e pulizia;
 - III. all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta secondo le indicazioni dell'A.C.
 - IV. all'efficienza del sedime e del manto stradale;
 - V. alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
- c) Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- d) Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di m.3,50 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.6,75.
- e) Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
- f) Le prescrizioni di cui ai precedenti commi c),d),e) si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
- g) Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione e, quando sono al servizio di più unità famigliari, di marciapiede o corsia pedonale su almeno un lato, di larghezza non inferiore a cm. 120.

52.3. ALLACCIAMENTO ALLE RETI FOGNARIE

- a) Tutti gli immobili devono convogliare le acque di scarico nella rete fognaria, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.
- b) E' fatto divieto di convogliare nella rete fognaria le acque piovane ad esclusione delle acque di prima pioggia. Sono ammesse deroghe al presente comma per comprovata inadeguatezza del terreno a drenare le acque meteoriche. E' fatto salvo quanto prescritto dal regolamento sugli scarichi in fognatura.
- c) Nel caso di immobili siti in zona non provvista di rete fognaria e in mancanza del regolamento di fognatura, si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

52.4. ALLACCIAMENTO ALLE RETI IMPIANTISTICHE

- a) Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.
- b) Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.
- c) L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:
 - I. tutti i condomini già in possesso di un impianto centralizzato o che intendono installarne uno devono avvalersi di antenne paraboliche collettive;
 - II. l'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, ha luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
 - III. le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
 - IV. devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio;
 - V. le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto della L. 46/1990 a tutela della sicurezza degli impianti;
 - VI. sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
 - VII. le antenne paraboliche installate all'esterno di balconi, terrazzi, comignoli, giardini e cortili non devono essere visibili dalla strada;

VIII. le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

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

52.5. RECINZIONI

- a) 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.
- b) Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. La loro realizzazione può essere soggetta a prescrizioni finalizzate a garantire sicurezza e visibilità alla circolazione stradale o a rispettare il contorno ambientale.
- c) Le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
- I. con muro pieno, di altezza non superiore a mt. 1,2;
 - II. con muretto o cordolo di cm. 50 massimi, sovrastato da reti o cancellate, con altezza complessiva della recinzione non superiore a mt. 1,5;
 - III. con reti e siepi di altezza massima mt. 1,5 e di essenze autoctone;
 - IV. con pali infissi al suolo e rete di protezione h. 1,5 mt;
- d) Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
- e) I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
- f) I cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite.
- g) Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
- h) I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
- i) I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
- j) In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta nel punto medio, si raccordi con i manufatti esistenti.
- k) In caso di muri controterra a confine, l'altezza delle sovrastanti recinzioni sarà misurata a partire dalla quota del terreno più alto.

52.6. SPAZI INEDIFICATI

- a) Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
- b) Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
- c) In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
- d) La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.
- e) Gli ambiti di cava, i quali devono essere racchiusi con recinto per l'intero loro perimetro, sono disciplinati dai provvedimenti che ne consentono l'attività.

52.7. SISTEMAZIONI ESTERNE AI FABBRICATI

- a) Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
- b) Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
- c) Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione.
- d) Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

52.8. TOPONOMASTICA E SEGNALETICA

- a) Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di manufatti privati, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi, lapidi purchè il manufatto non sia soggetto a vincolo della legge 1089/39 o si trovi in aree di rispetto ambientale di cui alle leggi n.1497/1939 e n.431/1985.
- b) E' riservata all'Amministrazione la potestà, previo avviso al proprietario, di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative e quant'altro di pubblico interesse.
- c) Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.

52.9. NUMERI CIVICI

- a) I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere obbligatoriamente apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
- b) Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
- c) Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dell'A.C..
- d) E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

TITOLO VIII
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL'AMBIENTE E ALLO SPAZIO URBANO

ART. 53
INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

53.1. DECORO DELLE COSTRUZIONI

- a) 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.
- b) Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
- c) Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
- d) E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
- e) Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonchè la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
- f) Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
- g) Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
- h) Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
- i) In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo. 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.

53.2. ALLINEAMENTI

- a) Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dalle N.T.A. del P.R.G., o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti. Le distanze tra edifici dovranno essere misurate a squadra e
- b)
- c)
- d)
- e) a raggio in assenza di diverse prescrizioni dettate dal P.R.G.
- f) Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
- g) L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
- h) 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.

53.3. SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI

- a) L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
 - I. dalla disciplina di PRG e dai relativi strumenti esecutivi;
 - II. dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
- b) Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
- c) L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
- d) Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

53.4. PROSPETTI SU SPAZI PUBBLICI

- a) Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplinano i rapporti tra altezze dei fabbricati e spazi pubblici antistanti in relazione alla proiezione dei frontespizi.
- b) I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra

edifici e spazi pubblici.

- c) Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.
- d) Particolare cura deve essere prestata nella formazione di un sistema del verde pensile, nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
- e) Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrai e degli accessi pedonali.
- f) I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
- g) I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m.1,00 per i primi due piani fuori terra e m.1,10 per tutti gli altri piani.
- h) Le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a m.0,90 per i primi due piani fuori terra e di m.1,00 per tutti gli altri piani.
- i) La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm.11.
- j) Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
- k) Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada o marciapiede.
- l) Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a m.1,00.
- m) Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
- n) Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

53.5. ALLOGGI ORIENTATI A NORD

- a) E' vietata la realizzazione di alloggi, ad eccezione dei monocalci, con un unico affaccio verso nord, in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

53.6. SPORGENZE E AGGETTI

- a) Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
- b) 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.
- c) Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m.3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m.4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
- d) Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. del P.R.G.
- e) Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,80 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

53.7. PORTICI E GALLERIE

- a) Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
- b) Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
- c) La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni di PRG.
- d) Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
- e) I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.
- f) Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

53.8. SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI

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

- b) L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
- c) 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.
- d) Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati, è vietato fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
- e) E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
- f) Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
- g) I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
- h) Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
- i) I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
- j) 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.
- k) L'intercapedine deve avere una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili e larghezza pari ad un terzo della sua altezza.
- l) Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
- m) Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
- n) Il solaio dei locali, abitabili o non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature risultante dalla relazione geologica e dalla scheda del terreno.
- o) Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
- p) A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) vanno impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

53.9. DISCIPLINA DEL COLORE

- a) 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.
- b) 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.
- c) Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
- d) Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
- e) Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
- f) 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.

53.10. DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA

- a) Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n.1444/1968 e loro eventuali sottozone, per le aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi dell'art.17 della legge 51/75, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
- b) In relazione a tutti gli interventi definiti nell'Allegato "A" alla D.G.R. n.25.09.1998, n.6/38573, "Attuazione della L.R. 23 giugno 1997, n.23 ("accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio". Approvazione di criteri ed indirizzi generali per la redazione dei regolamenti edilizi comunali") la disciplina dell'uso dei materiali di finitura è quella contenuta nell'allegato stesso in corrispondenza ad ogni tipo di intervento.

53.11. DISCIPLINA DEL VERDE SU AREE PRIVATE

- a) 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.
- b) Le alberature esistenti di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

- c) Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.
- d) In presenza di essenze arboree, nella installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
- e) Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
- f) La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.
- g) E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.
- h) Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
- i) Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
- j) Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
- k) Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
- l) Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
 - I. i criteri di scelta delle specie arboree in base alla contestualizzazione della specie arborea, alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
 - II. i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
 - III. i criteri di scelta del sesto di impianto e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
- m) La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

ART. 54

MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI

54.1. MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

- a) I proprietari devono mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
- b) 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.
- c) L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.
- d) Nel caso di interventi urgenti rivolti alla eliminazione di parti pericolanti, il proprietario provvederà direttamente alla loro esecuzione dandone contestuale comunicazione al Comune.
- e) Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
- f) 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.

TITOLO IX
DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI

ART. 55
REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

55.1. QUALITA' DELL'ARIA IN SPAZI CONFINANTI

- a) La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
- b) La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
- c) Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
- d) Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

55.2. VENTILAZIONE NATURALE

- a) L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
- b) Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
- c) Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
- d) La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
- e) Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.
- f) L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.
- g) L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

55.3. VENTILAZIONE ATTIVATA

- a) In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
 - I. locali destinati ad uffici;
 - II. locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
 - III. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.
- b) Nei bagni ciechi dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

55.4. ILLUMINAZIONE NATURALE

- a) La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
- b) L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
- c) Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
- d) Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
- e) Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
- f) In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.

- g) La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
- h) Per superficie illuminante utile si intende la superficie totale dell'apertura finestrata verticale misurata in luce architettonica (vuoto di progetto), detratta la eventuale porzione posta entro un'altezza di m. 0,60, misurata dal pavimento del locale.
- i) Si considera equivalente alla superficie finestrata verticale la superficie finestrata inclinata posta ad una altezza compresa fra m.1,00 e m.2,00 dal piano del pavimento.
- j) Superfici finestate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
- k) I locali devono avere una profondità non superiore a 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento.
- l) Potrà essere ammessa una profondità maggiore e comunque non superiore a 3,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento a condizione che la superficie illuminante utile sia proporzionalmente incrementata fino a raggiungere il 25 % (1/4) della superficie del pavimento.
- m) Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purchè tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.

55.5. ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

- a) In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
- b) Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

55.6. CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO

- a) In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.
- b) Il controllo del soleggiamento in alternativa può essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.
- c) Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.
- d) Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

55.7. COMFORT IGROTERMICO

- a) Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.
- b) La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.
- c) Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
- d) La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.
- e) La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo.
- f) Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.
- g) Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

55.8. COMFORT ACUSTICO

- a) Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
- b) I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
 - I. rumorosità proveniente da ambiente esterno;
 - II. rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
 - III. rumori da calpestio;
 - IV. rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
 - V. rumorosità provocata da attività contigue;
- c) Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
- d) Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e

disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.

- e) Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

ART. 56 **REQUISITI SPAZIALI**

56.1. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- a) Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.
- b) In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:
- I. spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
 - II. spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
 - III. spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..
- c) Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.
- d) L'altezza netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70.
- e) Per la parte del territorio comunale situata sopra i 600 metri s.l.m., l'altezza media dei locali definita al comma precedente è ridotta a mt. 2,55.
- f) L'altezza può essere ridotta a m.2,40 negli spazi accessori e di servizio.
- g) L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere, compresi i ripostigli.
- h) Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.
- i) Deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per il primo abitante ed a mq.10,00 per ogni abitante successivo.
- j) Le stanze da letto, quando confinate, devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone.
- k) Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14,00 quando confinata.
- l) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.
- m) L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone.
- n) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione diretta.
- o) La dotazione minima dei servizi igienico-sanitari per alloggio, è costituita da un vaso, un lavabo, un bidet, una doccia o vasca da bagno.
- p) La superficie minima da attribuire ai servizi igienici è di mq 4,00 se disposti in un unico vano.
- q) I pavimenti e le pareti perimetrali delle stanze da bagno, queste ultime sino ad una altezza minima di m. 1,80, devono essere piastrellati o comunque costituiti da materiale impermeabile liscio, lavabile e resistente.
- r) Ogni alloggio deve essere servito da un locale di cucina il quale, oltre ai requisiti generali, deve avere la superficie delle pareti perimetrali piastrellata, o con superficie smaltata lavabile, per un'altezza di almeno m.1,80.

56.2. CORTILI, CAVEDI, PATII

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

56.3. LOCALI SOTTOTETTO

- a) I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.
- b) I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40.
- c) Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di

cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

56.4. SPAZI DI CANTINATO E SOTTERRANEO

- a) I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:
 - I. seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
 - II. sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato;
- b) I locali sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia.
- c) I locali seminterrati possono essere destinati ad abitazione qualora soddisfino i requisiti di comfort specificati negli articoli precedenti.
- d) I locali sotterranei non possono in nessun caso essere destinati ad abitazione.

56.5. AUTORIMESSE

- a) Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione.
- b) E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi e Regolamento Locale d'Igiene Tipo.

ART. 57 **REQUISITI FUNZIONALI**

57.1. DOTAZIONE DI SERVIZI

- a) Gli edifici devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione, dei seguenti servizi fondamentali:
 - I. riscaldamento e produzione acqua calda;
 - II. distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - III. raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi.

57.2. SPAZI DI COTTURA

- a) Le cucine e gli spazi di cottura, oltre ai requisiti già indicati dal presente regolamento devono essere dotati di una cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

57.3. ACCESSIBILITA'

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

TITOLO X
INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI:
GUIDA PER LA PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA DEL RISPARMIO ENERGETICO E DELL'OCULATO USO
DELLE RISORSE DI SUPPORTO

ART. 58
BIOEDILIZIA : INDIRIZZI GENERALI SULLE METODOLOGIE DI COSTRUZIONE

- 58.1. Il presente regolamento in appendice riporta gli indirizzi per la realizzazione degli interventi con promozione della bioedilizia , del risparmio energetico e dell'oculato uso delle risorse di supporto. Tali metodologie di intervento sono vivamente consigliate ma non rappresentano vincolo impositivo normativo.

TITOLO XI
NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 59
DURATA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

59.1. MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

- a) L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
- b) Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dall'art. 12 della L.R. 23/97.

59.2. TESTI COORDINATI

- a) Nel caso di modifiche parziali alle norme del regolamento edilizio si procede, se possibile, alla redazione di testi coordinati.
- b) Anche nei casi di modifiche parziali al regolamento edilizio si applicano le norme di cui all'art. 12 della L.R. 23/97.

ART. 60
RAPPORTI TRA REGOLAMENTO EDILIZIO E LE N.T.A. DEL P.R.G.

60.1. MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO E ALLE N.T.A. DEL P.R.G.

- a) Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle N.T.A. del P.R.G. e viceversa.
- b) In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PRG al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PRG; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica di cui all'art. 2, comma 2, lett. i) della L.R. 23/97, a tal fine allegando ai predetti atti la scheda prevista all'art. 3, comma 1 della stessa L.R. 23/97.

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I

- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA –TIPOLOGIE DI INTERVENTO, SOGGETTI, PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE, PROCEDURE.

- art.1 *Opere soggette ad atti autorizzativi o abilitativi*
- art.2 *Opere soggette ad atto autorizzativo da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale*
- art.3 *Opere soggette ad atto autorizzativo da non sottoporre all'esame della Commissione Edilizia Comunale*
- art.4 *Opere soggette a comunicazione scritta*
- art.5 *Opere soggette a denuncia di inizio attività*
- art.6 *Interventi non soggetti ad atti autorizzativi*
- art.7 *Opere soggette a Concessione edilizia: domande, soggetti, contenuti, procedure*
- art.8 *Piani attuativi e piani di recupero su edifici esistenti (L. 457/78): domande, soggetti, contenuti, procedure*
- art.9 *Istanze di autorizzazione paesaggistica: domande, soggetti, contenuti, procedure*
- art.10 *Attestazioni di compatibilità architettonica a preprogetti in zona A: domande, soggetti, contenuti, procedure*
- art.11 *Istanze di autorizzazione edilizia: domande, soggetti, contenuti, procedure*
- art.12 *Comunicazione di inizio lavori: soggetti, contenuti, procedure. Art. 26 L.47/85*
- art.13 *Denuncia di inizio attività: denuncia, soggetti, contenuti, procedure*
- art.14 *Negazione dell'atto autorizzativo*
- art.15 *Caratteristiche dell'atto autorizzativi e condizioni*
- art.16 *Validità ed efficacia dell'atto autorizzativo*
- art.17 *Trasferimento dell'atto autorizzativi*
- art.18 *Inizio, termine, proroga, decadenza, revoca dell'atto autorizzativo*
- art.19 *Licenza d'uso (abitabilità, agibilità)*
- art.20 *Procedure e controllo (licenza d'uso)*
- art.21 *Libretto d'uso e manutenzione*
- art.22 *Utilizzazione abusiva di immobili*
- art.23 *Nulla osta per l'esercizio di attività lavorative e depositi*
- art.24 *Domanda per il rilascio del nulla osta all'esercizio dell'attività*
- art.25 *Autocertificazione*
- art.26 *Asseverazione*
- art.27 *Varianti al progetto*

TITOLO II ACCESSO AI DOCUMENTI

- art.28 *Fonti normative*
- art.29 *Procedimento di accesso*
- art.30 *Rilascio di copie*

TITOLO III VIGILANZA E SANZIONI

- art.31 *Sanzioni edilizie*
- art.32 *Sanzioni paesaggistiche*
- art.33 *Avvio del procedimento*
- art.34 *Fase istruttoria*
- art.35 *Fase decisionale*
- art.36 *Fase integrativa dell'efficacia*
- art.37 *Fase di esecuzione d'ufficio*

TITOLO IV SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

- art.38 *Conferenza dei servizi*
- art.39 *Sportello unico per le attività produttive*
- art.40 *Collaborazione tra privati e comune*

**TITOLO V
LA COMMISSIONE EDILIZIA**

- art.41* *Composizione nomina e durata*
art.42 *Casi di incompatibilità e decadenza*
art.43 *Le attribuzioni*
art.44 *Ambito di valutazione*
art.45 *Funzionamento*
art.46 *Rapporto tra Commissione Edilizia e strutture organizzative comunali*

**TITOLO VI
CONDUZIONE DEI CANTIERI – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI – RESPONSABILITA’ – CONTROLLO DELLE
OPERE – COLLAUDI**

- art.47* *Disciplina delle opere*
art.48 *Collaudi*
art.49 *Procedure organizzative e di gestione del cantiere*
art.50 *Responsabilità legate all’esecuzione dei lavori*

**TITOLO VII
DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA: AMBIENTE URBANO**

- art.51* *Spazi pubblici o ad uso pubblico*
art.52 *Spazi privati*

**TITOLO VIII
DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO ALL’AMBIENTE E
ALLO SPAZIO URBANO**

- art.53* *Inserimento ambientale delle costruzioni*
art.54 *Manutenzione ed interventi di adeguamento delle costruzioni*

**TITOLO IX
DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA: REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI
FRUIBILI**

- art.55* *Requisiti di comfort ambientale*
art.56 *Requisiti spaziali*
art.57 *Requisiti funzionali*

**TITOLO X
INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI:
GUIDA PER LA PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA DEL RISPARMIO ENERGETICO E DELL’OCULATO USO
DELLE RISORSE DI SUPPORTO**

- art.58* *Bioedilizia: indirizzi generali sulle metodologie di costruzione*

**TITOLO XI
NORME TRANSITORIE FINALI**

- art.59* *Durata del Regolamento Edilizio*
art.60 *Rapporti tra Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G.*

APPENDICE

**INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI:
GUIDA PER LA PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA DEL RISPARMIO ENERGETICO E DELL’OCULATO USO
DELLE RISORSE DI SUPPORTO**

APPENDICE

INDIRIZZI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI: GUIDA PER LA PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA DEL RISPARMIO ENERGETICO E DELL'OCULATO USO DELLE RISORSE

INDICE

1 – IL LIVELLO URBANISTICO

2 – IL LIVELLO EDILIZIO

2.1) Schemi progettuali per garantire la migliore captazione solare - Il diritto al sole - Distanza minima dai confini

2.1.A) Geometria dell'edificio

2.1.B) Compattezza planimetrica e volumetrica

2.1.C) Destinazione d'uso degli spazi abitati

2.1.D) Tecniche per la conservazione dell'energia

2.1.E) Sistemi di captazione solare

2.1.F) Sistemi di protezione dal sole nel periodo estivo

2.1.G) Ventilazione naturale estiva

2.2) Influenze sul comfort acustico e termico dei "filtri verdi"

2.3) Standards relativi alla permeabilità dei terreni e alla piantumazione di essenze arboree

2.4) Modalità di calcolo delle volumetrie edilizie, dei rapporti di copertura e delle altezze per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica e/o di inerzia termica e di risparmio energetico. Deroche dimensionali

2.5) Incentivi per la realizzazione di edifici in muratura portante

2.6) Incentivi per la realizzazione di solai di piano e di copertura in legno

2.7) Materiali ecocompatibili per le costruzioni

2.7.A) Le murature

2.7.B) Il cemento

2.7.C) Gli intonaci

2.7.D) Vernici, colori, pitture

2.7.E) Isolanti termo-acustici

2.8) Gli impianti per le costruzioni

2.8.A) Impianto elettrico

2.8.B) Impianto termico

2.8.C) Impianto idrosanitario

2.8.D) Fitodepurazione

2.8.E) Impianti di compostaggio domestico

2.9) Radioattività da Gas Radon

GUIDA PER IL DISEGNO ECOLOGICO DEGLI INSEDIAMENTI

1) IL LIVELLO URBANISTICO

Quale "*benessere collettivo*" non deve intendersi soltanto l'insieme di sensazioni visive, termiche, acustiche, ottiche più o meno positive, ma anche l'efficienza globale del sistema, cioè il rapporto fra risorse impiegate per realizzarlo (e per gestirlo) e i risultati conseguiti (di ordine economico, funzionale, sociale, ecc.).

Nei paragrafi successivi verrà descritto come poter operare - a livello edilizio - per ottenere quanto sopra auspicato.

2) IL LIVELLO EDILIZIO

2.1) SCHEMI PROGETTUALI PER GARANTIRE LA MIGLIORE CAPTAZIONE SOLARE - IL DIRITTO AL SOLE - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

La piena disponibilità della radiazione solare costituisce una preziosa fonte di energia per la climatizzazione invernale degli ambienti.

Pertanto la progettazione dovrà tenere conto dell'esposizione dei versanti e le ombre riportate dai rilievi orografici a seconda della inclinazione dei raggi solari relativamente ad ora, giorno e mese del periodo più sfavorevole dell'anno (21 dicembre).

Con questo strumento si può quindi determinare le migliori posizioni dell'edificato nel territorio in funzione della radiazione diretta del sole durante il suo moto apparente, in connessione agli ostacoli naturali, alla morfologia del territorio stesso e ad altri ostacoli costruiti.

Ovviamente anche la forma degli edifici, il rapporto tra gli edifici, ovvero le ombre riportate, il dimensionamento delle superfici vetrate secondo gli orientamenti ed altro ancora, concorrono ad una corretta progettazione conforme ai canoni della bioarchitettura.

Ricordiamo che, dal punto di vista della geometria solare vera e propria, al 21 dicembre l'altezza del sole al 46° parallelo a mezzogiorno, produce lunghezze d'ombra considerevoli; è quindi molto importante la posizione dell'edificio sul terreno non tanto per l'edificio stesso e per il lotto su cui esso insiste, quanto piuttosto sugli effetti di ombreggiamento che una posizione casuale può provocare sugli edifici e sui lotti adiacenti. In tal caso si ostacolerebbe, per essi, l'utilizzazione dell'energia solare e si creerebbero le premesse per una sorta di "*servitù passiva*".

In tal senso il parametro "distanza minima dai confini", deve essere inteso come un minimo inderogabile mentre dovrebbe sempre essere definito l'INVOLUCRO SOLARE, cioè il volume di involucro nel quale devono essere contenute le parti dell'edificio affinché non proiettino ombre sui lotti adiacenti.

Particolare attenzione deve essere posta per garantire durante le giornate invernali l'esposizione al sole delle facciate a Sud, ed in seconda priorità, di quelle ad Est e poi ad Ovest. Concretamente per poter determinare la lunghezza dell'ombra di un ostacolo di altezza nota su un piano orizzontale si può procedere tramite l'ausilio di idonea strumentazione software oppure con le procedure descritte di seguito.

Per esempio, affinché la facciata degli edifici che si fronteggiano lungo una strada sia esposta al sole, l'altezza degli edifici di fronte deve essere pari alla distanza esistente tra loro (uguale alla larghezza della strada) moltiplicata per la tangente dell'angolo α .

Precisamente:

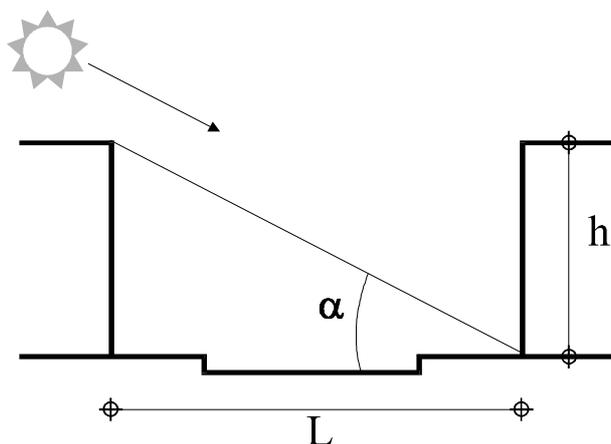
L = distanza tra i fronti degli edifici;

h = altezza degli edifici;

α = altezza del sole alle ore 12 (valore indicativo: $\alpha = 45^\circ$);

$h = L \operatorname{tg} \alpha$.

Conseguentemente $L = h/\operatorname{tg} \alpha$.

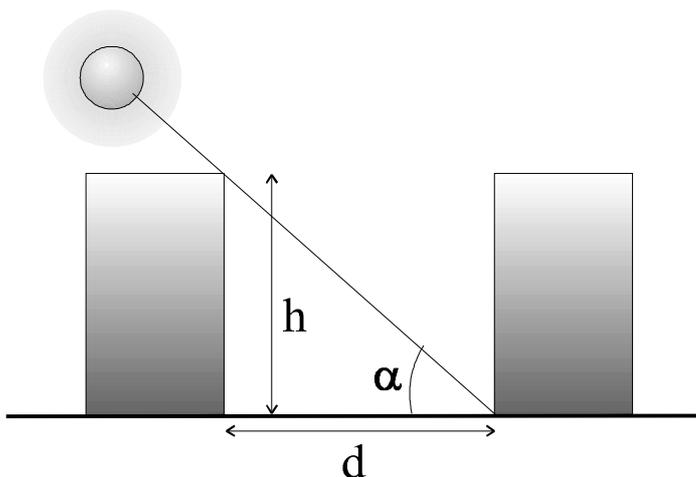


L'angolo α (valore tabellare che varia per ogni latitudine, per ogni ora e per ogni giorno dell'anno) è detto **Angolo di elevazione del sole sopra il piano di orizzonte di un luogo**; è espresso in gradi sessagesimali e centesimi di grado sessagesimale ed è riferito con lo 0° esattamente sul piano di orizzonte.

Il calcolo anzidetto verrà effettuato alle ore 12 del 21 dicembre (quando il sole è più basso); questo criterio è naturalmente valido anche per altre ore del giorno e per altre date dell'anno.

Facendo sempre riferimento all'esempio precedente, applicando questi concetti alla progettazione della rete stradale urbana si potrà rilevare che la strada posta lungo la direzione Est-Ovest, dimensionata opportunamente come sopra, nelle ore più calde della stagione invernale:

- privilegia la facciata degli edifici rivolti a sud;
- penalizza la facciata degli edifici rivolti a nord;
- lascia in ombra il piano stradale e quindi elimina i fenomeni di riflessione e/o restituzione dell'energia termica;
- per migliorare le condizioni di eccessivo soleggiamento su percorsi pedonali a terra durante la stagione calda, possono essere adottati diversi accorgimenti che riguardano sia la configurazione della sezione stradale (filari di alberi con ampia chioma ed a foglia caduca) sia la forma degli edifici prospicienti (porticati, pensiline continue, corpi aggettanti sopra al piano terra).



Terreno pianeggiante

Quanto appena esposto è valido, ricordiamo, per terreni pianeggianti; per terreni in pendenza, invece, si opera nel seguente modo.

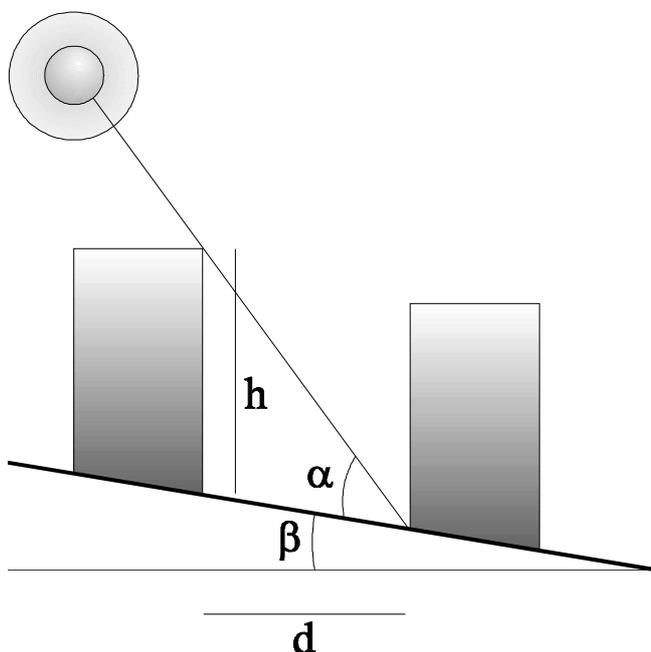
E' opportuno premettere che la direzione delle linee di massima pendenza dei pendii, rispetto agli assi cardinali, determinano l'orientamento dei pendii stessi; quest'ultimo può essere rilevato sia in forma analitica che sintetica, considerando l'angolo azimutale che le linee di massima pendenza formano con la direzione del Sud geografico. In pratica:

dove l'azimut = 0° ci troviamo di fronte ad un pendio rivolto a Sud; con un azimut = 180° il pendio è rivolto a Nord.

I pendii rivolti a Sud offrono le migliori condizioni per l'insolazione degli edifici, in quanto limitano al massimo le ombre portate su quelli a Nord.

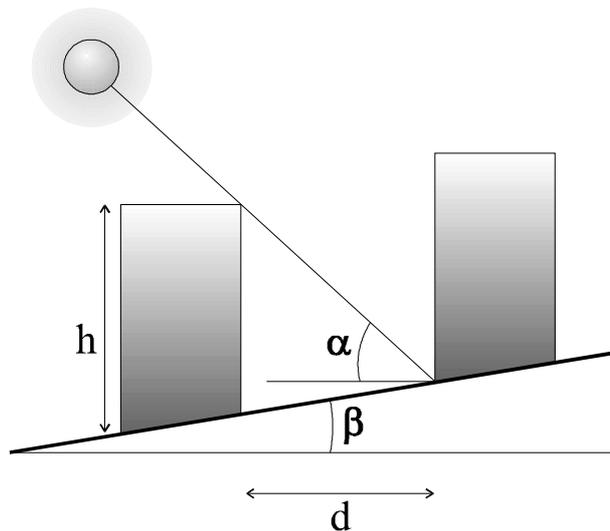
A parità di condizioni, le dimensioni delle ombre variano secondo la clivometria del pendio (pendenza media del terreno rispetto all'orizzonte).

Concretamente in un pendio rivolto verso Nord la lunghezza dell'ombra si calcola nel seguente modo, in analogia con quanto descritto più sopra:



Pendio verso nord
 α altezza del sole
 β pendenza del terreno
 $d = h / \text{tg } \alpha - \text{tg } \beta$

Per un pendio verso Sud, invece, ci si comporterà nel seguente modo:



Pendio verso sud
 α altezza del sole
 β pendenza del terreno
 $d = h / \tan \alpha + \tan \beta$

Un altro metodo di calcolo consiste nella operazione di moltiplicazione dell'altezza dell'ostacolo (fabbricato) per il valore tabellare "OMBRA.MH" ottenendo così la lunghezza dell'ombra stessa, preso atto dell'esistenza di valori tabellari anzidetti che variano in funzione della latitudine, giorno e ora dell'anno.

Cioè: $L = h \text{ OMBRA.MH}$.

Per esempio, se voglio calcolare la lunghezza dell'ombra sul piano orizzontale di una casa alta 6,00 ml, il giorno 21 dicembre alle ore 11,00 e considerato 44° di Latitudine Nord, avremo che la lunghezza d'ombra sarà pari a: $6,00 \text{ ml} \times 2,57$ (OMBRA.MH - valore tabellare) = **ml 15,42**. Lo stesso edificio il 21 di giugno, alla stessa ora avrà una lunghezza d'ombra pari a: $6,00 \text{ ml} \times 0,44$ (OMBRA.MH) = **ml 2,64**.

Dallo studio delle ombre portate si rileva che l'allineamento NORD-SUD è quello che permette la minima distanza fra i fabbricati di un sistema; l'ombra portata in tale direzione è infatti la più corta in confronto di altri possibili allineamenti. E' logico che tale indicazione non è sufficiente a definire categoricamente l'allineamento di un sistema edilizio, poiché devono essere aggiunte considerazioni di altra natura.

In definitiva, mantenendo la distanza nella direzione Nord-Sud uguale o maggiore di quella formata dall'ombra portata in quella direzione, al solstizio d'inverno, il fabbricato verso Sud **non impedirà in nessun periodo dell'anno** l'irraggiamento su quello più a Nord.

Ricordiamo anche la simmetricità dell'irraggiamento solare caratteristica di tale orientamento, col quale avremo le pareti verso Est insolate al mattino e quelle verso Ovest (più calde) al pomeriggio.

2.1.A) GEOMETRIA DELL'EDIFICIO

E' stato evidenziato che ogni edificio si pone in modo diverso rispetto allo spazio circostante; di conseguenza deve essere oculata la scelta della forma da utilizzare per l'involucro. E' necessario che le condizioni climatiche e ambientali del sito guidino la progettazione perchè è da questa che derivano i requisiti che un edificio deve possedere per realizzare condizioni di comfort ambientale.

L'adattamento della geometria dell'edificio al funzionamento energetico, perseguito in funzione del comfort ambientale e del risparmio, può essere studiato in modo sistematico e metodologico vedendo come le variabili - introdotte di volta in volta - modificano la geometria dell'edificio e incidono sulle prestazioni energetiche.

Per contenere il consumo di energia occorre tendere a ridurre le dispersioni termiche e sfruttare al meglio l'apporto di calore della radiazione solare.

2.1.B) COMPATTEZZA PLANIMETRICA E VOLUMETRICA

I guadagni termici e le dispersioni di calore di un edificio variano al variare della sua forma. La condizione migliore si raggiunge utilizzando una forma più compatta; ciò si realizza quando ad una certa superficie corrisponde il minore perimetro, e ad un dato volume corrisponde la minima superficie esterna.

Ogni edificio o complesso di edifici è caratterizzato da un coefficiente di forma, dato dal rapporto tra superficie di involucro e volume, che indica la sua compattezza. Quanto minore è la superficie di involucro rispetto al volume compreso tanto maggiore è la compattezza.

Un basso rapporto superficie/volume comporta una minore superficie disperdente per unità di spazio utilizzabile.

Nel clima mediterraneo la forma più corretta di un edificio è quella parallelepipedica, le cui tre dimensioni sono funzione dei valori della trasmittanza delle superfici dell'involucro.

Da tutto ciò il progettista dovrà derivare "le forme più adatte per l'edificazione", tenendo in considerazione che:

a) se si pone l'edificio con il lato più lungo ortogonale al sud geografico, si ottengono guadagni termici più elevati e si favorisce il rendimento energetico di sistemi di captazione solare installati sulla facciata a Sud;

b) se le caratteristiche fisico-tecniche delle pareti sono uguali, essendo diverso l'apporto della radiazione solare su facce diversamente orientate, per avere un edificio equilibrato termicamente, si deve sviluppare la superficie a sud e ridurre quella a nord. Vanno inoltre differenziate le superfici est e ovest, in quanto le temperature più alte del pomeriggio penalizzano l'esposizione ovest rispetto a quella a est.

Le facciate orientate a Sud sono quelle più soleggiate d'inverno e meno soleggiate d'estate, mentre quelle orientate ad Ovest sono quelle più soggette al surriscaldamento estivo pomeridiano.

2.1.C) DESTINAZIONE D'USO DEGLI SPAZI ABITATI

Le condizioni di comfort degli spazi abitati derivano dalla loro ubicazione nell'ambito dell'organismo architettonico, in relazione alle funzioni che in essi si svolgono ed alle condizioni climatiche esterne.

Con un processo interattivo, le condizioni di comfort interno agiscono, a loro volta, in senso positivo o negativo sulle funzioni che si svolgono negli spazi abitati. Nell'ambito della forma planimetrica e volumetrica ottimale dell'intero edificio, l'ubicazione degli ambienti deve tenere conto delle rispettive esigenze di comfort termico, luminoso ed acustico.

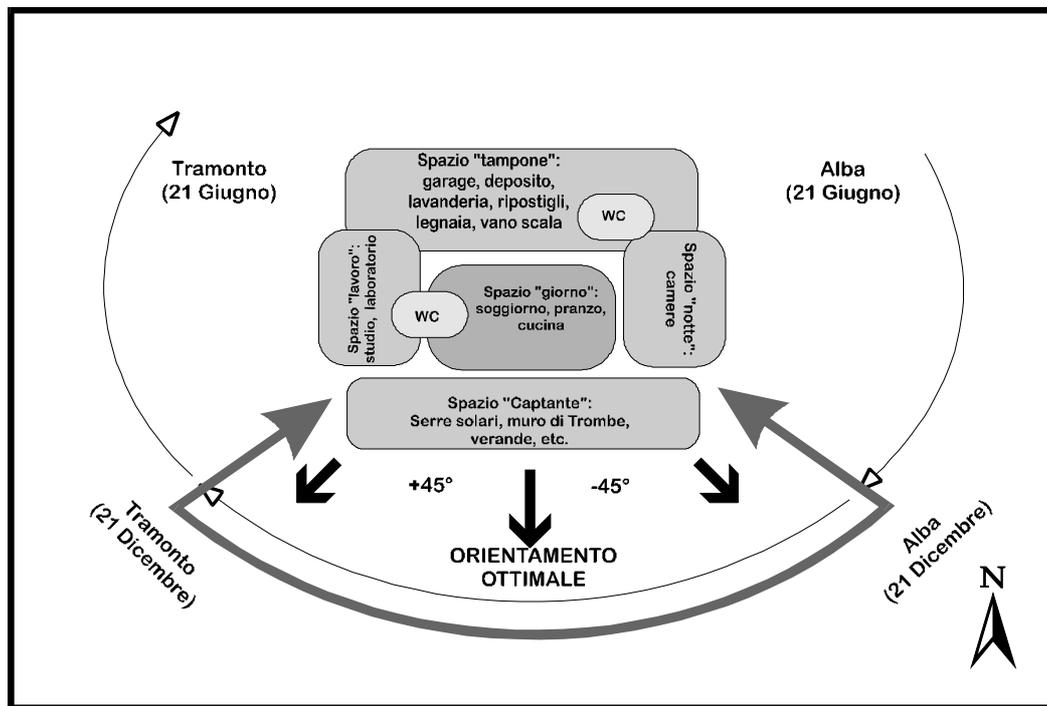
Per quanto riguarda il comfort termico, il fattore più importante riguarda l'orientamento della parete esterna che delimita ogni singolo ambiente; da questo, infatti, dipende la quantità di radiazione solare incidente e la sua distribuzione nell'arco della giornata.

Com'è noto, l'orientamento a sud comporta il massimo guadagno energetico, l'orientamento a nord il minimo guadagno.

Nei **climi temperati**, con situazioni climatiche differenti fra estate e inverno, gli ambienti più usati nel corso della giornata saranno ubicati sul fronte sud mentre gli altri potranno trovare posto sul fronte nord.

E' consigliabile mediare ancor di più il passaggio dalle zone calde a quelle fredde inserendo nella fascia centrale dell'edificio degli elementi di passaggio (corridoi, disimpegni, ripostigli) che non presentano particolari necessità di illuminazione naturale. Anche gli elementi di comunicazione verticale (corpi scala e ascensori), essendo "corpi freddi", cioè non presentando particolari esigenze di tipo termico, possono essere collocati sul fronte nord dell'edificio, usando l'accortezza di introdurre degli spazi filtro di distribuzione verso l'ingresso degli alloggi.

Per latitudini superiori a 35° N e in particolare per la situazione italiana, è possibile quindi identificare gli orientamenti preferibili per i vani di una casa di abitazione come segue.



ORIENTAMENTI OTTIMALI PER I VANI DI EDIFICI RESIDENZIALI

	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO
Camere da letto		x	x	x	x			
soggiorno				x	x	x	x	
pranzo			x	x	x	x	x	
cucina		x	x					x
lavanderia	x	x						x
ambienti pluriuso				x	x	x	x	
bagni	x	x						x
ripostiglio	x	x						x
terrazze			x	x	x	x	x	
corpi scala	x	x						x

2.1.D) TECNICHE PER LA CONSERVAZIONE DELL'ENERGIA

E' opportuno che tramite idonee scelte, sia tipologiche, sia tecnologiche, che di materiali sia perseguito il massimo contenimento dei costi energetici in fase di gestione dell'edificio.

L'involucro dell'edificio - pareti esterne, tetto e solaio di calpestio in prossimità del terreno - deve essere realizzato in modo da garantire la massima coibentazione termica, in misura superiore ai minimi prescritti dalle vigenti normative.

2.1.E) SISTEMI DI CAPTAZIONE SOLARE

Rientrano in questo tipo di impostazione i cosiddetti **SISTEMI SOLARI PASSIVI**, che consentono uno sfruttamento dell'energia solare senza l'impiego di componenti impiantistiche, in quanto utilizzano per la raccolta e il trasporto del calore mezzi naturali, quali la conduzione, la convezione e l'irraggiamento. Concetto di base di tutti i sistemi passivi è che l'edificio stesso deve funzionare come elemento di captazione e di accumulo dell'energia solare e di distribuzione della stessa agli ambienti.

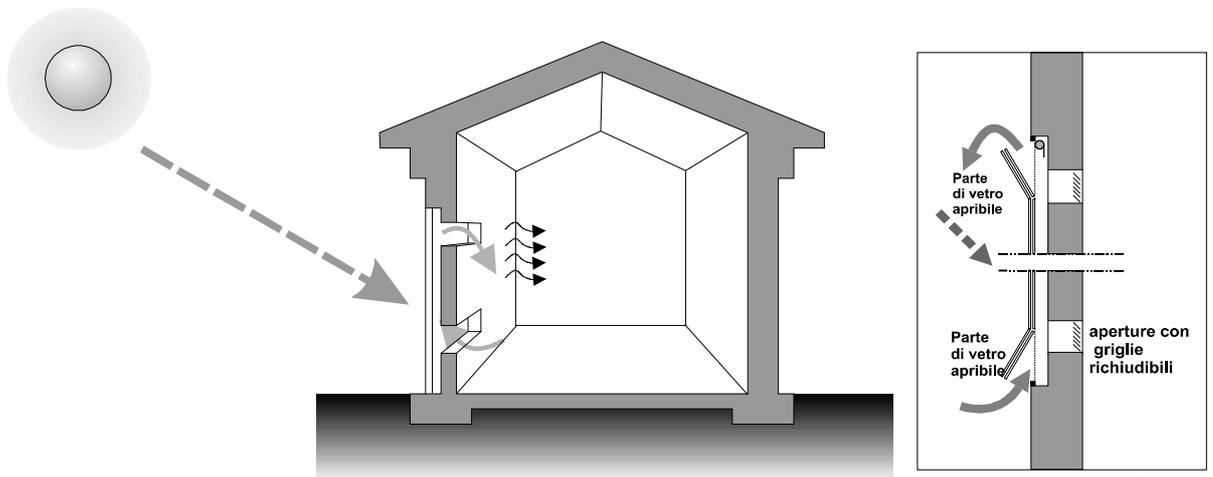
I sistemi solari passivi si distinguono essenzialmente in tre tipi che possono essere variamente integrati all'interno di uno stesso edificio fra di loro e con sistemi solari attivi; in particolare:

a) **SISTEMI A GUADAGNO DIRETTO** - dove la radiazione solare viene immessa direttamente nello spazio abitato e convertita in energia termica per assorbimento delle superfici interne degli oggetti che sono quindi esposti alla radiazione. Sostanzialmente è un edificio dotato di ampie superfici finestrate collocate sulla parete esposta a sud e dotato altresì di una buona coibentazione termica disposta sulla faccia esterna delle altre pareti (verticali ed orizzontali). Per questi sistemi occorre prestare particolare attenzione ai seguenti fattori:

- la scelta della qualità della superficie vetrata della "finestra solare" influenza sensibilmente il livello di prestazione;
- l'area della superficie vetrata va posta in relazione al volume dell'ambiente servito (oppure, data l'altezza interna dell'ambiente, anche alla sua superficie di pavimento);
- la presenza nell'ambiente di elementi edilizi costituiti da materiali dotati di una buona capacità termica è condizione essenziale per accumulare il calore eccedente il fabbisogno durante il giorno (il quale viene restituito durante la notte) e per limitare quindi le oscillazioni di temperatura;
- è indispensabile assicurare un buon isolamento termico della finestra solare durante le ore notturne o comunque quando è nullo il contributo di energia termica del sole;
- è indispensabile dotare la finestra solare di schermi fissi (es. aggetti) o mobili (es. tende) che impediscano l'apporto solare nei mesi estivi.

b) **SISTEMI A GUADAGNO INDIRETTO** - dove la radiazione solare viene convertita in calore per assorbimento su una superficie esterna allo spazio abitato (in questo caso gli oggetti non sono esposti). Questo accumulatore termico fa parte dell'involucro che racchiude lo spazio interno, ed esso riceve direttamente la radiazione solare per restituirla poi allo spazio interno sotto forma di energia termica.

Fanno parte di questo sistema il Muro Trombe, il Collettore-parete ad aria con o senza canali d'aria nei solai, Roof Pond.



muro di Trombe

Funzionamento del muro di Trombe

Schema di

c) **SISTEMI A GUADAGNO ISOLATO** - in cui a differenza dei precedenti lo scambio termico è mediato da un fluido termovettore (in genere l'aria) che può essere regolato. Fanno parte di questi sistemi il Sistema a termosifone, Serre solari.

I sistemi passivi, dai più semplici ai più complessi, si basano su tre principi fondamentali:

- a) la casa deve essere un collettore solare. Deve fare entrare il sole per riscaldarla, ma deve anche lasciare entrare il fresco quando questo è richiesto. Ciò si ottiene principalmente orientando e progettando la casa secondo attenti calcoli;
- b) la casa deve essere un accumulatore termico. Essa deve accumulare calore per i periodi freddi e freddo per i periodi caldi. Le case costruite con "materiali pesanti" (vedi successivo par. 2.3) hanno maggiore inerzia termica e quindi svolgono questo compito efficacemente;
- c) la casa deve essere una buona trappola di calore.

Le norme, quindi, devono contenere incentivi per l'utilizzazione di verande e serre solari addossate agli edifici; le loro forme, le loro dimensioni e la loro collocazione sui fronti orientati a SSE o SSO scaturirà da attenti calcoli.

E' chiaro che queste "serre" dovranno essere progettate correttamente e dovranno essere inserite nella composizione complessiva dei prospetti e con le regole formali specificate dal Piano. A questo proposito nelle N.T.A. dovranno essere inserite delle "tavole guida" contenenti l'indicazione morfologica e dimensionale dei componenti i quali, però, dovranno essere correttamente progettati per i singoli interventi e dovranno scaturire dai seguenti dati:

DATI RELATIVI AL GIORNO

- declinazione del sole;
- radiazione media giornaliera sul piano del vetro;
- ore di soleggiamento;

DATI RELATIVI ALL'ORA

- angolo di elevazione del sole;
- angolo di azimut del sole;
- radiazione max al suolo;
- lunghezza ombra per metro di ostacolo verticale.

Per l'utilizzo di queste tecnologie si dovrebbe presentare una relazione, a firma di un tecnico abilitato, redatta ai sensi dell'art. 25 e segg. della L. 10 del 9/1/1991 relativamente al contenimento dei consumi energetici, che attesti la rispondenza del progetto alle prescrizioni della legge stessa.

2.1.F) SISTEMI DI PROTEZIONE DAL SOLE NEL PERIODO ESTIVO

Nelle nostre condizioni climatiche, caratterizzate da una forte differenza stagionale di temperatura e quindi di comportamento energetico degli edifici, particolare attenzione deve essere posta al controllo della radiazione solare durante l'estate, per evitare il surriscaldamento che potrebbe essere causato dalla maggiore superficie delle parti trasparenti previste per la captazione invernale prevedendo un posizionamento protetto delle vetrate stesse o un loro ombreggiamento artificiale con schermi o variazioni dei valori di riflessione delle vetrate. Naturalmente le serre solari devono essere mobili o smontabili nella stagione estiva.

E' necessario che il progettista preveda, negli elaborati grafici allegati al progetto, anche l'adeguato posizionamento di alberi attorno ai fabbricati, tenendo in considerazione che la presenza di essenze a chioma folta consente di controllare l'ingresso del sole d'estate anche quando è basso sull'orizzonte, ma diminuisce anche l'apporto solare d'inverno. E' pertanto necessario prevedere alberi caducifogli, scelti preferibilmente tra le speci autoctone, davanti alle serre o alle vetrate utilizzate come captatori solari e scegliere la specie da utilizzare in relazione alla caduta delle foglie, alla dimensione raggiungibile dagli esemplari adulti, alla densità della chioma e dell'ossatura, e, ultimo ma non meno importante, al tasso di crescita e quindi al tempo necessario per ottenere una schermatura adeguata.

Va inoltre sottolineato che una opportuna ubicazione degli alberi e dei cespugli contribuisce al risparmio energetico e al benessere estivo nella misura in cui può costituire una barriera contro venti freddi invernali predominanti o consentire, alle brezze fresche estive di raggiungere l'edificio raffrescandolo.

Il dimensionamento delle superfici vetrate, il tipo delle aperture, la composizione delle finestre, la distribuzione della luce all'interno degli spazi e l'integrazione con la luce artificiale sono tutte considerazioni che devono intervenire in fase progettuale e non come condizionamenti a parametri già fissati da consegnare a tecnici impiantisti come quotidianamente avviene.

A tal fine occorre, tramite opportuni dati elio-geometrici del territorio su cui si opera, determinare e indirizzare la progettazione verso edifici con forme e con i sistemi appena citati che consentano:

- controllo delle radiazioni solari;
- controllo della luce naturale e della ventilazione;
- risparmio nei costi di riscaldamento e di aria condizionata.

2.1.G) VENTILAZIONE NATURALE ESTIVA

L'esigenza di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione estiva viene soddisfatta grazie allo sfruttamento della ventilazione naturale, al preraffrescamento dell'aria immessa negli spazi di vita dell'organismo edilizio, all'uso di sistemi di ventilazione naturale (camini di ventilazione che captano aria preraffrescata, ad esempio nei locali interrati).

2.2) INFLUENZE SUL COMFORT ACUSTICO E TERMICO DEI "FILTRI VERDI"

Per schermare le zone di nuova espansione edilizia, oppure per proteggere le abitazioni esistenti da fonti di inquinamento sonoro come una strada con forte traffico o uno stabilimento industriale (livelli di densità sonora da 90 a 100 dB) - nella eventualità che non si possa intervenire direttamente sulla sorgente del rumore - appare molto utile la collocazione di barriere acustiche che debbono essere se possibile solo vegetali.

Quelle artificiali sono infatti generalmente poco gradevoli sia per l'aspetto, sia perchè ostacolano la vista ed il paesaggio; le barriere vegetali, invece, soprattutto quando sono ampie e fitte, sono molto efficaci, le foglie attenuano la pressione del suono e lo diffondono, sin azzerandone l'intensità.

Da un punto di vista puramente tecnico il "verde" e in definitiva il giardino è dunque un valido strumento di protezione della casa contro i rumori perchè li filtra e li attenua, ma non solo.

Un aspetto che riveste notevole importanza è il fatto che il giardino svolge - tramite effetti microclimatici - azione di benessere abitativo. Abbiamo appena accennato al fatto che se gli alberi sono piantati in modo da realizzare una fitta barriera riducono in modo consistente i rumori; ricordiamo anche che la vegetazione fornisce alla casa altri importanti benefici, tra i quali il più rilevante è quello termico.

D'inverno una barriera di piante sempreverdi riduce l'effetto dei venti gelidi da Nord; d'estate offre un effetto ombreggiante e rinfrescante.

Le piante d'alto fusto a foglia caduca e le pergole di rampicanti sono particolarmente adatte a tale scopo.

Per le ragioni sopra esposte il giardino dovrebbe essere opportunamente "progettato".

2.3) STANDARDS RELATIVI ALLA PERMEABILITA' DEI TERRENI E ALLA PIANTUMAZIONE DI ESSENZE ARBOREE

Per migliorare la qualità ecologica dell'area utilizzata a fini edilizi e cioè per ritrovare all'interno di essa la capacità di compensazione ambientale, in primo luogo, è fondamentale l'applicazione di nuovi Standards relativi alla permeabilità e alla piantumazione di essenze arboree, calcolati per garantire la rigenerazione ambientale del sistema urbano.

Le modalità d'intervento sul potenziale ecologico e ambientale consistono essenzialmente nel mantenimento e nell'accrescimento della copertura vegetale dell'area e quindi del suo livello di permeabilità, tutelando al contempo l'integrità del suolo.

Un'area fortemente permeabile e densamente alberata garantisce i massimi livelli di potenziale ecologico-ambientale: per la rigenerazione della risorsa acqua (con il ravvenamento costante delle falde), purificazione dell'aria (con il processo di fotosintesi), ma anche per la determinazione di un microclima equilibrato per temperatura e umidità, per la risorsa suolo e per la sua tutela.

L'elevata permeabilità ridurrà le superfici pavimentate e riflettenti, influenzando positivamente sia il microclima urbano che il sistema idrogeologico, ravvenando meglio le falde sotterranee e le acque superficiali (si veda il par. *"Influenze sul comfort acustico e termico dei filtri verdi"*). Quindi, fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente, cioè il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 30% della superficie fondiaria", si raccomanda una maggiore dimensione delle aree permeabili, ovvero sistemate a giardino.

2.4) MODALITA' DI CALCOLO DELLE VOLUMETRIE EDILIZIE, DEI RAPPORTI DI COPERTURA E DELLE ALTEZZE PER IL PERSEGUIMENTO DI MAGGIORI LIVELLI DI COIBENTAZIONE TERMOACUSTICA O DI INERZIA TERMICA, E DI RISPARMIO ENERGETICO. DEROGHE DIMENSIONALI

Gli studi recenti circa l'isolamento termico degli edifici conducono a considerevoli spessori degli isolanti termici e/o delle murature, simili a quelli degli edifici costruiti nel passato. A tal fine si ricorda che la Legge Regionale n. 26 del 20 aprile 1995 esclude dal computo per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un

massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

2.5) INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI IN MURATURA PORTANTE

Occorre incentivare per la costruzione degli edifici da adibire a civile abitazione l'utilizzo di murature portanti in laterizio e di pari passo disincentivare l'utilizzo di telai in c.a. per una serie di motivazioni, tra le quali:

- a) in genere gli edifici da realizzare ex novo non superano i tre piani di altezza fuori terra;
- b) non è mai o quasi mai verificata la provenienza, la composizione chimica e la lavorazione dei calcestruzzi;
- c) il calcestruzzo, lentamente ma progressivamente, si disgrega con la conseguente "messa a nudo" dei ferri di armatura. Ciò comporta onerosi interventi di restauro;
- d) il cemento è fortemente igroscopico e subisce notevoli azioni di ritiro. Per ovviare a questi inconvenienti si ricorre ad additivi chimici certamente non innocui per la nostra salute;
- e) occorre isolare perfettamente le parti in c.a. per evitare i "ponti termici" che si creano nei punti di contatto con i tamponamenti e con le altre parti dell'edificio;
- f) si ricorda che in caso di assenza di telaio in c.a. sarà opportuno prevedere idonei accorgimenti per la protezione degli edifici dalle scariche atmosferiche.

Le fondazioni e i cordoli perimetrali dovranno però continuare ad essere realizzati in c.a., secondo quanto disposto dalla normativa antisismica per gli edifici in muratura portante.

I laterizi o gli altri materiali per le murature portanti dovranno essere realizzati con materiali di origine sicura e controllata, senza additivi chimici ed eventualmente "porizzati" con materiali naturali.

Questi edifici potranno godere, se l'Amministrazione lo riterrà opportuno con specifico e motivato provvedimento, di sgravi per quanto riguarda gli oneri di concessione.

2.6) INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI SOLAI DI PIANO E DI COPERTURA IN LEGNO

Appare superfluo ricordare che la realizzazione in legno di solai di copertura è parte integrante della nostra tradizione che occorre riproporre con vigore nell'edilizia, soprattutto residenziale. Inoltre l'uso combinato di travi in legno massiccio, legno lamellare, pannelli derivati dal legno e leggere solette in cls armato permette la realizzazione di interessanti soluzioni costruttive con ottimali prestazioni superiori a quelle dei solai tradizionali.

L'impiego strutturale del legno - tra i suoi innumerevoli vantaggi - **comporta inoltre un costo energetico di produzione inferiore rispetto agli altri materiali**; per esempio, la produzione di una trave in calcestruzzo armato ha un costo energetico superiore - a parità di prestazioni - rispetto a quello di una trave lamellare.

Si consiglia l'uso di legno certificato proveniente da foreste coltivate in modo ecosostenibile.

Anche nel caso degli edifici realizzati con solai di piano e di copertura in legno l'Amministrazione, se lo riterrà opportuno con specifico e motivato provvedimento, potrà prevedere sgravi per quanto riguarda gli oneri di concessione.

2.7) MATERIALI BIOECOCOMPATIBILI PER LE COSTRUZIONI

La scelta di materiali "sani" riferibili alle norme *UniBioedilizia* non dovrà essere soltanto o prevalentemente condizionata da parametri estetici, ma soprattutto da requisiti di sicurezza per la nostra salute.

Occorre pertanto utilizzare materiali che non inquinano, che non necessitano di onerose manutenzioni, che vengano prodotti senza arrecare danni all'ambiente e che, possano essere riutilizzabili nel tempo e facilmente smaltibili qualora gli edifici dovessero venire ristrutturati e/o demoliti.

E' necessario valutare globalmente il costo dei materiali per il loro intero "ciclo vitale" anche in termini di costo - salute.

Quindi dovranno essere prevalentemente adoperati materiali derivanti dal legno, dalla terra, dalle erbe, dalle fibre naturali se non sottoposte a trattamenti alteranti le peculiarità originarie.

2.7.A) LE MURATURE

I muri, assieme ai solai, costituiscono l'ossatura dell'edificio; ad essi sono affidati i compiti di coibentazione (vedi par. 2.4) e di traspirazione.

Le caratteristiche richieste ad una muratura "sana" sono le seguenti:

- non deve essere inquinante, deve essere fatta con materiale naturale senza additivi né deve aver subito processi chimici alteranti le sue caratteristiche biochimiche (per es. mattoni porizzati con materie di sintesi);
- deve costituire un ottimo volano termico, ciò permetterà un microclima interno relativamente costante e un notevole risparmio energetico;
- deve essere traspirante, così da permettere uno scambio "climatico" con l'esterno in termini di umidità, radiazioni e campi elettromagnetici naturali;
- deve essere elettrostaticamente neutra, fonoassorbente e priva di emanazione radioattiva e di polveri.

In particolare si rimanda alle norme UN 311.000 e segg. *UniBioedilizia*.

2.7.B) IL CEMENTO

Sono già state descritte alcune caratteristiche negative del calcestruzzo armato. Questo, in verità, ha rivoluzionato i metodi costruttivi per la sua plasmabilità non ottenibile con altri materiali costruttivi; se si unisce ciò alla sua facilità di messa in opera che consente maggiori guadagni per i costruttori si comprende perchè esso ha avuto la diffusione che tutti conosciamo.

In definitiva, il calcestruzzo armato deve essere utilizzato nella misura minima indispensabile e deve essere reso più innocuo possibile; sono necessarie, quindi, analisi del cemento usato che assicurino l'assenza di prodotti chimici derivanti anche da residui industriali, sia di rifiuti di qualsiasi genere.

In particolare si rimanda alle norme UN 312.400 e 312.500 UniBioedilizia.

2.7.C) GLI INTONACI

Gli intonaci devono esser costituiti da malte di calce e sabbia nella giusta proporzione senza l'utilizzo del cemento.

E' possibile utilizzare la calce eminentemente idraulica naturale, la quale è un ottimo coibente termico e regolatore igrometrico; è altresì possibile l'utilizzo di calce spenta e pozzolana.

In particolare si rimanda alle norme UN 312.000 e segg. UniBioedilizia.

2.7.D) VERNICI, COLORI, PITTURE

E' fondamentale, per non vanificare tutti gli sforzi fatti per rendere sani i locali, che anche le pareti, i serramenti e gli arredi vengano finiti con velature, coprenti e colori ricavati da materie prime naturali.

Tra le varie sostanze componenti si possono annoverare l'olio di lino e di soia, le resine di larice e la colofonia, la cera d'api e la carnauba, la caseina, la ceralacca e - tra i coloranti - le terre e i gessi.

In particolare si rimanda alle norme UN 320.000 e segg. UniBioedilizia.

2.7.E) ISOLANTI TERMO – ACUSTICI

Si consiglia l'uso di materiali in fibre naturali.

2.8) IMPIANTI PER LE COSTRUZIONI

Unitamente alle indicazioni sopra esposte occorre indirizzare e favorire l'utilizzo di materiali e tecnologie "sani" per le costruzioni.

Anche gli impianti concorrono a modificare il microclima degli "ambienti confinati" in funzione al loro grado di ecocompatibilità e possono influenzare la qualità del benessere abitativo e la sua percezione.

In particolare si rimanda alle norme UN 350.000 e segg. UniBioedilizia.

2.8.A) IMPIANTO ELETTRICO

Conduttori, elettrodomestici, anche se non utilizzati ma collegati alla rete elettrica, possono influenzare la qualità del benessere abitativo.

Per ottenere un microclima sicuramente favorevole è indispensabile utilizzare impianti ed apparecchi elettrici che non modifichino sostanzialmente le caratteristiche elettriche ed elettrostatiche degli ambienti.

Tali presupposti si ottengono utilizzando vari accorgimenti, tra i quali:

- installazione di disgiuntori bipolari nelle camere da letto;
- i conduttori devono essere schermati e con guaina metallica o tubo metallico collegato alla messa a terra;

In particolare si rimanda alle norme UN 355.000 UniBioedilizia.

2.8.B) IMPIANTO TERMICO

Gli edifici devono essere progettati secondo i principi della bioclimatica; queste costruzioni si identificano per la presenza di una notevole massa strutturale, per l'utilizzo dell'effetto serra e per le tecnologie sopra descritte.

Occorre utilizzare per il riscaldamento caldaie a bassa temperatura pressurizzata e possibilmente a condensazione, funzionanti con combustibili gassosi (metano, biogas, ecc), meglio se integrate con impianto a pannelli solari.

In particolare si rimanda alle norme UN 352.000 e segg. UniBioedilizia.

2.8.C) IMPIANTO IDROSANITARIO

Adottando alcuni accorgimenti è possibile ridurre drasticamente il consumo di acqua potabile ottimizzando i consumi, riciclando l'acqua e utilizzando quella meteorica e freatica; soprattutto nei mesi estivi, per la presenza di numerosi turisti, questa è una esigenza ineludibile.

Ciò può avvenire attraverso:

- l'installazione di rubinetti limitatori di flusso o con frangigetto (limitano la portata del 50% introducendo aria nel getto d'acqua);
 - l'installazione nei W.C. di cassette ad erogazione controllata o in pressione (5 e 3 litri);
 - installazione di fosse settiche e trattamenti che riciclano direttamente le acque grigie per poi riutilizzarle per le cassette dei W.C. ;
 - installazione di cisterne per la raccolta dell'acqua meteorica, la quale può essere utilizzata per scopi irrigui;
- In particolare si rimanda alle norme UN 354.000 UniBioedilizia.

2.8.D) FITODEPURAZIONE

La fitodepurazione rappresenta la depurazione naturale delle acque reflue, attuata mediante la biodegradazione della sostanza organica (scarico) fatta da parte di batteri demolitori - aerobi e o anaerobi - i quali trasformano attraverso processi biochimici la sostanza organica in inorganica, cioè in sali minerali, successivamente assimilabili dalle piante che svolgono una azione finale di assorbimento.

Questa tecnologia deve essere considerata come un sistema integrativo o alternativo ai depuratori tradizionali.

Tra i numerosi vantaggi possiamo elencare:

- bassi costi energetici, in quanto sfrutta l'energia solare;
- qualità ambientale (integrazione fra il costruito e il paesaggio);
- eliminazione dei fanghi di sperpero;
- utilizzazione del liquame come risorsa (i laghetti di finissaggio possono essere utilizzati per colture idropiniche, acquacoltura, itticultura, floricultura, algocoltura);
- restauro o riqualificazione del territorio (riutilizzo di cave, aree dismesse, canali agricoli).

Occorre precisare che la fitodepurazione "consuma" dai 2,00 ai 4,00 mq di territorio per abitante servito; quindi può essere utilizzata anche per insediamenti medio - piccoli, soprattutto in aree collinari non servite dalla rete fognaria.

Un impianto di fitodepurazione, il cui schema di flusso prevede un separatore statico di oli e grassi, una vasca di decantazione - digestione - chiarificazione, uno o più letti di fitodepurazione e di assorbimento e una eventuale vasca di accumulo finale delle acque depurate, può essere applicato anche ad un singolo edificio monofamiliare.

L'impiego di tali letti di fitodepurazione libera pertanto l'utilizzatore dall'obbligo di immettere le acque domestiche di rifiuto nella rete fognaria riutilizzandole invece per l'irrigazione e/o per le cassette dei water, raggiungendo quindi una condizione di "scarico zero".

In particolare si rimanda alle norme UN 358.000 UniBioedilizia.

2.8.E) IMPIANTI DI COMPOSTAGGIO DOMESTICO

Per la preparazione del compost domestico possono essere utilizzati gli scarti della potatura, gli sfalci d'erba, gli alimenti scaduti e comunque tutti i residui di origine biologica.

Da recenti indagini risulta che ogni pasto al ristorante produce da 250 a 300 grammi di scarti organici e che il peso dei rifiuti organici generati in ambito territoriale rappresenta il 30% del totale.

Un compost di qualità distribuito alla dose di 300 quintali per ettaro, può produrre un terreno fertile paragonabile a quello assicurato da 400-500 quintali di letame per ettaro, senza contare che il compost è meno costoso della torba di importazione.

Considerato, inoltre, l'enorme costo per la P.A. relativo allo smaltimento dei R.S.U., occorre incentivare l'utilizzo di questa "tecnologia" per i ristoranti, per gli edifici residenziali, soprattutto là dove questi dispongano di spazi all'esterno dell'abitazione.

In particolare si rimanda alle norme UN 357.000 UniBioedilizia.

2.9) RADIOATTIVITA' DA GAS RADON

Il Radon è un gas radioattivo incolore e inodore, più leggero dell'aria, prodotto dal decadimento del Radio-226 e del Torio-232, generato continuamente da alcune rocce: in particolare lave, tufi, pozzolane, alcuni graniti; può essere presente inoltre nelle falde acquifere ed in alcuni materiali da costruzione.

Questo gas rappresenta uno dei principali agenti inquinanti che si rinviene negli ambienti chiusi e presenta particolari caratteristiche: la sua concentrazione è molto variabile in funzione di numerosi parametri (microclima, ventilazione, ecc.), non può essere completamente eliminato, ma, con opportuni interventi è possibile ridurre la sua concentrazione a livelli ritenuti accettabili.

La conoscenza delle sorgenti del radon indoors è essenziale per poter intraprendere eventuali azioni di rimedio. Il suolo, i materiali da costruzione, la presenza di falde acquifere contribuiscono in proporzioni diverse alla concentrazione che si rinviene negli ambienti chiusi. Generalmente quando si è in presenza di concentrazioni elevate, il suolo costituisce la sorgente più

importante: la sua natura geologica, la granulometria, la permeabilità, la presenza di faglie e di falde acquifere sono fattori importanti.

Le azioni di rimedio a questo problema si sviluppano in tre direzioni principali:

- eliminazione del radon dall'aria interna;
- ventilazione/miscelazione con aria esterna;
- riduzione dell'ingresso di radon.

Si precisa che:

a) per eliminare il radon dall'aria interna si deve introdurre apparecchi all'interno degli edifici, quali precipitatori elettrostatici, generatori di ioni, ventilatori e sistemi di filtrazione che sono in grado di ridurre la concentrazione dei prodotti di decadimento del radon, i quali sono i principali responsabili degli effetti sanitari;

b) la concentrazione di radon presente nell'aria esterna è molto minore della concentrazione di radon negli ambienti chiusi. Un aumento del numero di ricambi d'aria, ottenuto sia con una ventilazione naturale che forzata, è in grado di ridurre la concentrazione di questo gas;

c) per quanto riguarda la riduzione dell'ingresso del gas all'interno dell'abitazione si può sigillare le vie d'ingresso, pressurizzare l'edificio, ventilare le fondamenta e le murature o depressurizzare il suolo.