

COMUNE di CARUGO
Provincia di Como

REGOLAMENTO EDILIZIO
LR. 12/2005 - Art. 28



DISPOSIZIONI

(Dicembre 2015 - Approvazione)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale	n.	del
Approvato con delibera del Consiglio Comunale	n.	del
Publicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi)	n.	del

**Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle
Osservazioni presentate**

Redatto da

Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO

STUDIO AMBIENTE

Via San Carlo Borromeo, 1 - 20811 Cesano Maderno (MB)

Tel. +39 0362 500200 - Fax +39 0362 1580711

info@studioambiente.org - amadeo@pec.studioambiente

INDICE

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1 - Ambito di applicazione
- Articolo 2 - Pubblicità, trasparenza, economicità
- Articolo 3 - Modalità di accesso ai documenti e di rilascio ed estrazione di copie
- Articolo 4 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio
- Articolo 5 - Osservatorio Tecnico

TITOLO II - QUALITA' DELL'ABITATO E DELL'AMBIENTE

- Articolo 6 - Ambiente urbano
- Articolo 7 - Concorsi di progettazione
- Articolo 8 - Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo
- Articolo 9 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni
- Articolo 10 - Recupero urbano e sicurezza - Aree inedificate, edifici dismessi -

PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA - ORGANIZZAZIONE

- Articolo 11 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) - Soggetti competenti per i procedimenti
- Articolo 12 - Avvio del procedimento
- Articolo 13 - Responsabile del Procedimento
- Articolo 14 - Responsabile del Servizio
- Articolo 15 - Conferenza dei Servizi
- Articolo 16 - Richiesta poteri sostitutivi
- Articolo 17 - Adeguamento organizzativo

TITOLO II - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)

- Riferimenti

TITOLO III - LE PROCEDURE

CAPO I - Interventi e Titoli

- Articolo 18 - Gli interventi edilizi
- Articolo 19 - Attuazione degli interventi edilizi
- Articolo 20 - Attività di edilizia libera - AEL
 - 20.1 - Comunicazione di inizio lavori - CIL
 - 20.2 - Comunicazioni di inizio attività edilizia libera - CIAL
- Articolo 21 - Titoli abilitativi edilizi
- Articolo 22 - Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
- Articolo 23 - Denuncia di inizio attività - DIA
- Articolo 24 - Permesso di costruire - PC
- Articolo 25 - Procedure speciali
 - 25.1 - Procedura abitativa semplificata - PAS
 - 25.2 - Comunicazione di eseguita attività - CEA
- Articolo 26 - Destinazione d'uso
- Articolo 27 - Permesso di costruire in deroga
- Articolo 28 - Modalità diretta convenzionata
- Articolo 29 - Utilizzo e trasferimento diritti edificatori
- Articolo 30 - Aspetti tipologici, piano volumetrici, ambientali e sicurezza idrogeologica, destinazioni d'uso
- Articolo 31 - Cessione di aree, opere a scomputo, conferimento dotazioni per servizi
- Articolo 32 - Procedimento di formazione del titolo edilizio convenzionato o con atto Unilaterale d'obbligo
- Articolo 33 - Istruttoria preliminare facoltativa
- Articolo 34 - Attività edilizia della pubblica amministrazione

CAPO II - Contributo di costruzione

- Articolo 35 - Contributo di costruzione
- Articolo 36 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale
- Articolo 37 - Vincolo di asservimento della densità edilizia
- Articolo 38 - Certificato di destinazione urbanistica

Articolo 39 - Certificato dei diritti edificatori
Articolo 40 - Interventi urgenti
Articolo 41 - Interventi edilizi in deroga e di adeguamento igienico – sanitario
Articolo 42 - Fascicolo del fabbricato

TITOLO IV - TUTELA PAESAGGISTICA

CAPO I - Commissione per il Paesaggio

Articolo 43 - Competenze
Articolo 44 - Composizione
Articolo 45 - Durata
Articolo 46 - Funzionamento
Articolo 47 - Regolamento interno
Articolo 48 - Modalità di valutazione

CAPO II - Norme Procedurali

Articolo 49 - Autorizzazione per interventi su beni paesaggistici
Articolo 50 - Esame di impatto paesaggistico dei progetti
Articolo 51 - Esame preliminare facoltativo

PARTE TERZA - ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I - ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Articolo 52 - Inizio dei lavori
Articolo 53 - Ultimazione dei lavori
Articolo 54 - Allegati alle dichiarazioni di "inizio e fine dei lavori"
Articolo 55 - Richiesta e consegna dei punti fissi
Articolo 56 - Recinzioni provvisorie
Articolo 57 - Strutture provvisorie
Articolo 58 - Requisiti e dotazioni dei cantieri
Articolo 59 - Demolizioni
Articolo 60 - Operazioni di scavo
Articolo 61 - Gestione del materiale proveniente dallo scavo
Articolo 62 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici
Articolo 63 - Ordigni bellici
Articolo 64 - Manufatti attinenti a servizio pubblico e suolo pubblico

TITOLO II - AGIBILITA'

Articolo 65 - Agibilità totale e parziale

TITOLO III - VARIANTI E INTERVENTI NON ULTIMATI

Articolo 66 - Tolleranza di cantiere
Articolo 67 - Varianti
Articolo 68 - Determinazione delle variazioni essenziali
Articolo 69 - Interventi non ultimati

PARTE QUARTA - L'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I - REGOLE GENERALI DEGLI INTERVENTI

CAPO I - Norme preliminari

Articolo 70 - Salvaguardia idrologica - Invarianza idraulica
Articolo 71 - Accessibilità, Visibilità, Adattabilità degli edifici -
Eliminazione delle barriere architettoniche

CAPO II - Connessione alle infrastrutture urbane

Articolo 72 - Attrezzature per indicazioni ed altri apparecchi
Articolo 73 - Numero civico degli edifici e numerazione interna
Articolo 74 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico
Articolo 75 - Accesso dalla rete viaria
Articolo 76 - Strade private
Articolo 77 - Accessi ai parcheggi
Articolo 78 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

CAPO III - Requisiti delle costruzioni - rapporti con l'ambiente e lo spazio urbano

- Articolo 79 - Incentivi per l'incremento della qualità negli interventi edilizi
- Articolo 80 - Incentivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- Articolo 81 - Decoro delle costruzioni
- Articolo 82 - Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura
- Articolo 83 - Altezza degli edifici - modalità di misura
- Articolo 84 - Allineamenti ed arretramenti
- Articolo 85 - Recinzioni in aree urbane
- Articolo 86 - Sistemazioni esterne ai fabbricati e prospetti su spazi pubblici
- Articolo 87 - Agevolazione in materia di tutela e valorizzazione del territorio
- Articolo 88 - Sporgenze e aggetti
- Articolo 89 - Disposizioni per l'installazione di antenne paraboliche, impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisione, altri impianti generatori di campi elettromagnetici
- Articolo 90 - Dispositivi per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili
- Articolo 91 - Portici, gallerie
- Articolo 92 - Disciplina del verde - privato e pubblico -
- Articolo 93 - Disposizioni per le tutele fitosanitarie
- Articolo 94 - Illuminazione per esterni e insegne luminose

TITOLO II - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI, DELLE UNITA' IMMOBILIARI E NORME IGIENICHE

CAPO I - Conformazione e dotazione degli edifici

- Articolo 95 - Campo di applicazioni
- Articolo 96 - Locali seminterrati e sotterranei
- Articolo 97 - Scale
- Articolo 98 - Locali sottotetto non agibili
- Articolo 99 - Volumi tecnici
- Articolo 100 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto
- Articolo 101 - Servizi indispensabili degli edifici

CAPO II – Conformazione, dotazione unità immobiliari

- Articolo 102 - Unità immobiliari/abitativa - definizione
- Articolo 103 - Altezze minime dei locali
- Articolo 104 - Conformazione e superficie degli alloggi
- Articolo 105 - Superficie minima utile degli ambienti
- Articolo 106 - Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici
- Articolo 107 - Soppalchi

CAPO III - Qualità dell'aria

- Articolo 108 - Riscontri d'aria
- Articolo 109 - Aerazione attiva: condizionamento – ventilazione meccanica
- Articolo 110 - Aerazione di tipo indiretto
- Articolo 111 - Aerazione naturale
- Articolo 112 - Prevenzione e protezione dell'inquinamento da radon

CAPO IV - Requisiti illuminotecnici

- Articolo 113 - Illuminazione
- Articolo 114 - Requisiti di illuminazione naturale e diretta
- Articolo 115 - Parti trasparenti

CAPO V - Aerazione attività, ventilazione e requisiti igrotermici

- Articolo 116 - Aerazione dei servizi igienici
- Articolo 117 - Canne di esalazione
- Articolo 118 - Aerazione tramite cortili, patii
- Articolo 119 - Corti e cortili
- Articolo 120 - Patii
- Articolo 121 - Cavedi
- Articolo 122 - Cavedi tecnici o passi d'uomo

TITOLO III - NORME SPECIALI

- Articolo 123 - Recupero dei sottotetti
- Articolo 124 - Parcheggi privati
- Articolo 125 - Manufatti provvisori su aree pubbliche
- Articolo 126 - Manufatti pertinenziali e provvisori su aree private
- Articolo 127 - Terrazzamenti e muri di sostegno

TITOLO IV - AMBIENTE ED ECO-SOSTENIBILITA'

CAPO I - Disposizioni generali

- Articolo 128 - Principi generali

CAPO II - REQUISITI ACUSTICI

- Articolo 129 - Contenuti
- Articolo 130 - Clima acustico
- Articolo 131 - Impatto acustico
- Articolo 132 - Mitigazioni acustiche
- Articolo 133 - Requisiti acustici passivi

CAPO III - Scarichi acque reflue e rifiuti

- Articolo 134 - Rete di scarico delle acque reflue
- Articolo 135 - Raccolta e conferimento dei rifiuti solidi urbani
- Articolo 136 - Depositi e spazi per raccolta dei rifiuti

CAPO IV - Energia, fonti rinnovabili, ecosostenibilità

- Articolo 137 - Contenuti e ambito di applicazione

PARAGRAFO 1 - Livello minimo di ecosostenibilità degli edifici

- Articolo 138 - Disposizioni generali
- Articolo 139 - Orientamento e schermatura degli edifici
- Articolo 140 - Prestazioni dell'involucro opaco e materiali da costruzione
- Articolo 141 - Prestazioni dei serramenti
- Articolo 142 - Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia
- Articolo 143 - Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale
- Articolo 144 - Impianti di produzione del calore
- Articolo 145 - Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva
- Articolo 146 - Ventilazione meccanica controllata
- Articolo 147 - Fonti rinnovabili per la produzione di energia
- Articolo 148 - Efficienza impianti illuminazione
- Articolo 149 - Riduzione consumi individuali di acqua potabile

PARAGRAFO 2 - Gli incentivi

- Articolo 150 - Tipologie di incentivo
- Articolo 151 - Requisiti di accesso a incentivi e premialità
- Articolo 152 - Condizioni per l'utilizzo e la cessione dei diritti volumetrici
- Articolo 153 - Controllo e sanzioni in materia eco-sostenibilità
- Articolo 154 - Certificazione energetica degli edifici

PARTE QUINTA - VIGILANZA

- Articolo 155 - Vigilanza sull'attività edilizia – urbanistica
- Articolo 156 - Funzioni di vigilanza
- Articolo 157 - Sanzioni per violazioni del Regolamento Edilizio
- Articolo 158 - Vigilanza del cantiere per la salute e sicurezza
Regolarità dei rapporti di lavoro
- Articolo 159 - Disposizioni antimafia

PARTE SESTA - NORME TRANSITORIE E FINALI

- Articolo 160 - Norma transitoria
- Articolo 161 - Abrogazioni
- Articolo 162 - Commissione edilizia

GLOSSARIO

ALLEGATI

ALLEGATI PROCEDURALI

- | | |
|------------|--|
| Allegato 1 | Titolarità delle istanze - Soggetti legittimati - documentazione da allegare |
| Allegato 2 | Procedure in formato digitale |
| Allegato 3 | Prontuario dei titoli abilitativi e dell'attività edilizia |

ALLEGATI TECNICI

- | | |
|--------------|--|
| Allegato A | Allegato energetico (Capo IV) |
| Allegato A.1 | Schede requisiti prestazionali (Capo IV) |
| Allegato B | Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e attrezzature a scomputo |
| Allegato C | Reti di fognatura a servizio dei fabbricati |
| Allegato D | Linee guida per la riduzione gas radon |
| Allegato E | Linee guida per la riduzione dell'impatto idraulico |
| Allegato F | Definizioni degli elementi edilizi |
| Allegato G | Linee guida del colore nel Nucleo Storico |

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente Regolamento Edilizio (di seguito Regolamento), approvato ai sensi dell'art. 29 della LR. 12/2005 e smi, entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BURL.
2. Il Regolamento si applica a tutti gli interventi disciplinati dalla vigente normativa in materia edilizia e ambientale, dal Piano di Governo del Territorio (PGT) e dai relativi strumenti attuativi.
3. I progetti degli interventi assoggettati a piano attuativo, strumenti di programmazione negoziata, permesso di costruire convenzionato, possono stabilire specifiche norme edilizie, che se espressamente approvate prevalgono su quelle del Regolamento.
4. Sono ammessi interventi edilizi in deroga al presente Regolamento per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo le modalità e le procedure indicate dalla normativa nazionale e regionale.
5. Al fine di evitare la duplicazione di norme, nozioni e concetti giuridici, già definiti da leggi statali e regionali, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento, si rinvia ad esse, nel tempo vigenti, in materia di:
 - Iniziativa, fasi del procedimento, conferenza dei servizi.
 - Sportello Unico per l'Edilizia e per le Attività Produttive.
 - Collaborazione tra Privati e Comune.
 - Accesso agli atti, vigilanza, sanzioni edilizie non connesse al presente Regolamento,
 - Approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.
 - Definizione dei tipi di intervento edilizio e relativi titoli abilitativi.
6. Costituiscono parte integrante del Regolamento gli "Allegati Procedurali" di indirizzo (I), di seguito elencati:
 - *Allegati Procedurali*

Allegato 1	Titolarità delle istanze -	Soggetti legittimati -
	documentazione da allegare -	
Allegato 2	Procedure in formato digitale	
Allegato 3	Prontuario dei titoli abilitativi e dell'attività edilizia	
7. Al fine di incentivare la qualità ambientale degli interventi e attività edilizia e urbanistica, costituiscono parte integrante del Regolamento gli "Allegati Tecnici" a carattere prescrittivo (P) e di indirizzo (I), di seguito elencati:
 - *Allegati Tecnici*

Allegato A	I	Allegato energetico
Allegato A.1	I	Schede requisiti prestazionali
Allegato B	P	Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e attrezzature a scomputo
Allegato C	P	Reti di fognatura a servizio dei fabbricati
Allegato D	I	Linee guida per la riduzione del gas radon
Allegato E	I	Linee guida di invarianza idraulica
Allegato F	P	Definizioni degli elementi edilizi
Allegato G	I	Linee guida del colore nel Nucleo Storico

Art. 2 - Pubblicità, trasparenza, economicità

1. Nell'esercizio delle attribuzioni urbanistiche, edilizie ed ambientali, il Comune di Carugo ritiene essenziale il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, ai quali garantisce la collaborazione nelle fasi procedurali disciplinate dal presente Regolamento.
2. L'Amministrazione Comunale:
 - a) Si attiene ai principi di pubblicità, trasparenza, efficacia ed efficienza, di semplificazione, di amministrazione digitale, di definizione ed individuazione delle responsabilità nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.
 - b) Ai fini della semplificazione dei procedimenti amministrativi, provvede alla unificazione degli stessi, in ragione della natura degli interessi pubblici e/o privati, coinvolti nei medesimi procedimenti.
 - c) Pubblica, provvedendo all'aggiornamento nel rispetto delle novità normative e regolamentari, sul sito web comunale:
 1. La modulistica che l'interessato deve presentare per ogni procedimento edilizio, unitamente all'elenco degli atti e documenti da allegare.
 2. L'elenco degli uffici ove possibile presentare i progetti di opere edilizie o chiedere informazioni sugli interventi in corso di esecuzione.
 3. L'elenco dei procedimenti relativi a richieste di titolo abilitativo.
 4. L'elenco delle "autorizzazioni paesaggistiche" presentate e rilasciate.
 5. I nominativi del Responsabile del Procedimento e del Funzionario cui è attribuito il potere sostitutivo nel caso di inerzia nella conclusione del procedimento.
 6. L'organigramma delle strutture competenti per i procedimenti.
 7. Le circolari, le disposizioni, le determinazioni e gli atti attinenti l'attività edilizia e la sua disciplina, nonché l'elenco della documentazione richiesta e le modalità operative delle procedure.

Art. 3 - Modalità di accesso ai documenti e di rilascio ed estrazione di copie

1. Le modalità di accesso ai documenti e di rilascio ed estrazione di copie, relativi alle procedure contemplate dal Regolamento, sono definite dal vigente Regolamento per l'accesso agli atti.
2. Il differimento dell'accesso è disposto ove sia sufficiente per assicurare una temporanea tutela agli interessi di cui all'art. 24 comma 6 della Legge 241/1990 e s.m.i. o per salvaguardare specifiche esigenze dell'amministrazione, specie nella fase preparatoria dei provvedimenti, in relazione a documenti la cui conoscenza possa compromettere il buon andamento dell'azione amministrativa.
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.
3. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto disposto dall'art. 25 della L. 241/90 e s.m.i. questa si intende rifiutata.

Art. 4 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio

1. Fatta salva la competenza del Consiglio Comunale, il Regolamento è automaticamente aggiornato, qualora ciò sia richiesto da disposizioni di

legge sopravvenute, da decisioni della Corte Costituzionale, da sentenze definitive del Consiglio di Stato.

L'aggiornamento è effettuato con provvedimento del Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica viene data ricognizione mediante determinazione cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie.

Il testo coordinato degli aggiornamenti del Regolamento è pubblicato sul sito web comunale.

2. Il Regolamento non ha termini di scadenza e rimane in vigore fino a quando non viene sostituito o modificato da un altro Regolamento.
L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al Regolamento ogni qualvolta lo ritenga necessario, secondo le procedure vigenti.
3. Al fine di garantire l'aggiornamento continuativo del Regolamento e dei relativi Allegati, compresi i riferimenti legislativi inseriti nel testo, al modificarsi delle disposizioni legislative e normative, gli stessi saranno progressivamente aggiornati e/o integrati, con la procedura di cui al c. 1.

Art. 5 - Osservatorio Tecnico

1. L'Amministrazione Comunale, può istituire l'Osservatorio Tecnico (di seguito Osservatorio), con il compito di affiancarla nelle attività di aggiornamento e di interpretazione del Regolamento, nonché per proporre soluzioni innovative, anche di ordine organizzativo e procedurale.
2. L'Osservatorio, nominato dalla Giunta Comunale per un periodo di tre anni, è composto dal Responsabile del Servizio competente in materia Edilizia ed Urbanistica e da esperti di comprovata esperienza nelle seguenti materie:
 - Legislazione edilizia ed urbanistica
 - Progettazione architettonica
 - Sostenibilità ambientale
 - Tecnica e tecnologia delle costruzioni
 - Tutela del paesaggio
 - DisabilitàDetti esperti, che singolarmente potranno possedere competenze anche per più di una delle materie sopra elencate, sono scelti in base a terne di nominativi segnalati dai singoli Ordini, Collegi, Associazioni professionali, e pubblicati sul sito web comunale.
3. Entro il 30 Giugno di ogni anno, l'Osservatorio presenta alla Giunta, tramite l'Assessore competente, un rapporto sui problemi emersi nell'applicazione del Regolamento, eventualmente presentando proposte di modifica e integrazione.
4. Il Responsabile del Servizio Edilizia e Urbanistica, la Commissione per il Paesaggio, gli Ordini, i Collegi e le Associazioni di Categoria, possono segnalare all'Osservatorio i problemi giuridici, procedurali e tecnici di carattere generale inerenti l'applicazione del Regolamento.
5. Il Responsabile dell'Area Tecnica al fine di fornire chiarimenti alle disposizioni in materia edilizia predispone Circolari interpretative, che integrano la disciplina del Regolamento.

TITOLO II - Qualità dell'abitato e dell'ambiente

Art. 6 - Ambiente urbano

1. Il Comune favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, conseguano il miglioramento qualitativo e percettivo del paesaggio urbano e non, anche mediante la riduzione degli impatti negativi sull'ambiente.
Sono pertanto incentivati gli interventi innovativi dal punto di vista architettonico e ambientale, che utilmente partecipano al miglioramento della qualità urbana, intesa nell'accezione di forma/immagine del costruito, quale armonico insieme di manufatti, spazi aperti, infrastrutture.
2. Il Comune favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente, di interesse storico, ambientale, architettonico, delle aree e degli immobili in disuso, promuovendo, ad integrazione degli obiettivi del PGT:
 - La manutenzione delle facciate degli edifici.
 - La sistemazione delle aree verdi, private e pubbliche.
 - L'inserimento di elementi di arredo urbano.
 - L'integrazione di spazi per parcheggi, pubblici e privati.
 - La realizzazione/manutenzione della rete verde urbana.
 - La riqualificazione, funzionale-energetica, dell'illuminazione pubblica.
3. Il Comune, secondo le competenze attribuite dalle leggi, nazionali e regionali, vigenti, esegue, avvalendosi della Commissione per il Paesaggio, la valutazione paesaggistica dei progetti edilizi:
 - a) Che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici non assoggettati a specifica tutela ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. 42/04 e smi, per i quali si applicano le direttive e gli indirizzi di cui alla DGR. VII/11045, del 08/11/2002.
 - b) Che interessano aree e/o edifici assoggettati a specifica tutela ai sensi delle disposizioni del D.Lgs. 42/04 e smi, in applicazione degli indirizzi e prescrizioni per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche di cui alla DGR. IX/2727 del 22/12/2011.

Art. 7 - Concorsi di progettazione

1. In estensione delle fattispecie di cui all'art. 9, c. 12, delle Norme del Documento di Piano (DP) del PGT, vengono individuati i casi in cui è riconosciuta una premialità agli interventi oggetto di procedura concorsuale per la redazione di Piani Attuativi e progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e privilegiare la qualità del progetto.
2. Sono espressamente esclusi concorsi ad inviti e in forma ristretta con selezioni basate su curricula, esperienze precedenti o fatturato.
3. La premialità di cui al c. 1 si applica a tutte le funzioni urbane e ai servizi pubblici e di interesse pubblico e generale realizzati e gestiti da privati e qualora rivestano un ruolo determinante, riferite agli ambiti di trasformazione per interventi diretti di sostituzione e nuova costruzione, convenzionati e non, e a tutti gli interventi da attuare mediante Piani Attuativi comunque denominati.
4. La premialità di cui al c. 3, può essere utilizzata per il raggiungimento dell'IT o IF (Indice Territoriale o Fondiario), secondo le modalità di cui all'art. 5, c. 7, delle Norme del DP, nel limite del 50% della differenza tra indice proprio e indice massimo.
Nel caso di interventi, che prevedono il recupero integrale della SLP esistente, la premialità dovrà essere oggetto di trasferimento per la quota eccedente l'indice massimo di utilizzazione ammesso.

5. La procedura del Concorso sarà gestita dal Responsabile Unico del Concorso (RUC), nominato dal proponente l'intervento.
Il RUC dovrà fornire ai concorrenti:
- Le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte raccolti nel bando di concorso elaborato sulla base degli schemi prodotti dagli Ordini e dalle associazioni professionali o dagli Uffici Comunali.
 - Le regole urbanistico/edilizie vigenti.
 - Il quadro dei vincoli e dei condizionamenti insistenti nell'area.
 - La scheda - programma del Concorso (linee guida).
- Il RUC acquisisce preventivamente il parere favorevole degli Uffici comunali competenti e della Commissione per il Paesaggio sulle "linee guida" del concorso.
6. Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del Concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti con la pubblicazione degli elaborati di concorso sul sito web comunale.
7. La Giuria del Concorso sarà composta da un massimo di cinque componenti di comprovata qualificazione nella progettazione architettonica, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica.
La maggioranza dei componenti la giuria (3/5) sarà scelta liberamente dall'Amministrazione Comunale; i rimanenti (2/5) saranno scelti sulla base delle terne fornite, su specifica richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, dagli Ordini e Collegi professionali.
8. Dell'esito del Concorso sarà redatto il verbale, sottoscritto da tutti i componenti della Giuria, da allegare alla pratica edilizia o agli elaborati di Convenzione, nel quale saranno esplicitati i fattori qualificanti del progetto, che ne hanno motivato la scelta quale vincitore.
L'assegnazione della premialità è condizionata alla coerenza del progetto presentato per il rilascio del titolo abilitativo con il progetto approvato in sede concorsuale.
9. Le valutazioni prodotte nella fase istruttoria sui Piani Attuativi e sui progetti vincitori del concorso non dovranno discostarsi dalle valutazioni espresse nella fase preliminare sulle "linee guida" del concorso fornite dal RUC.

Art. 8 - Tutela ambientale del suolo e del sottosuolo

1. Al fine di garantire la tutela ambientale del territorio comunale devono essere sottoposte a "Indagine Ambientale Preliminare" (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e sottosuolo:
- a) Le aree e gli immobili ove storicamente si sono svolte attività produttive o attività di deposito, commercio e l'utilizzo di sostanze potenzialmente inquinanti, da convertire a destinazioni d'uso diverse o da riqualificare mantenendo la funzione produttiva.
 - b) Le aree e gli immobili con destinazione produttiva, da convertire ad usi diversi (residenziale, terziario, verde pubblico e privato, servizi di interesse pubblico e assimilabili - asili nido, scuole, ecc.).
 - c) Le aree oggetto di piani attuativi, di programmazione negoziata, di titoli abilitativi convenzionati ove siano previste cessioni di aree al Comune, nonché tutte le aree oggetto di cessione, anche se non ricorrono le condizioni di cui alle lettere a) e b).
 - d) Le aree già sottoposte a procedimenti di caratterizzazione o bonifica, ove la nuova destinazione prevista richieda requisiti di qualità ambientale più stringenti rispetto a quelli accertati.
2. L'Indagine Ambientale Preliminare deve essere realizzata a cura e spese del responsabile della contaminazione e/o del *Soggetto*

legittimato (vds. *Allegato 1 - Allegati Procedurali*) alla riqualificazione, restando impregiudicata per quest'ultimo ogni azione di rivalsa nei confronti del responsabile della contaminazione.

L'esito dell'indagine deve essere resa in forma di autocertificazione, la relazione illustrativa deve essere sottoscritta da un Tecnico abilitato in materie ambientali, che ne certifica la validità.

L'indagine non è necessaria qualora il Soggetto legittimato esibisca, per l'area interessata dagli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia, il certificato di avvenuta bonifica o di conclusione positiva del procedimento di bonifica, corredata da un'autocertificazione relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo trascorso dalla conclusione del procedimento di bonifica.

3. I risultati delle indagini devono essere consegnati allo SUE, che attiverà l'ufficio competente per la pratica edilizia o urbanistica - e, in conformità ai disposti di legge, invierà copia al Settore competente della Provincia di Como e all'ARPA.

Qualora, i risultati dell'indagine evidenzino potenziali contaminazioni a carico delle matrici ambientali, così come definite dalla normativa vigente, deve essere dato avvio al procedimento di bonifica nel rispetto delle modalità previste dalla legge.

L'avvio della bonifica comporta la sospensione dei termini del procedimento per il rilascio del titolo edilizio o per l'approvazione del piano urbanistico, ma non l'esame istruttorio della pratica, fino al provvedimento di autorizzazione dell'intervento di bonifica.

L'avvio dei lavori edilizi è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle relative certificazioni, secondo l'Allegato A "Linee guida per la disciplina Omissis" della DGR. IX/3509 del 23/05/2012, salvo che per le demolizioni e per le altre opere strettamente propedeutiche agli interventi di bonifica per le quali il responsabile del procedimento di bonifica abbia espresso specifico nulla osta.

4. Ai sensi del punto 11 della DGR. IX/3509 del 23/05/2012, qualora il progetto di bonifica contempli la suddivisione in specifici lotti - eventualmente tramite anche mediante frazionamento catastale - o fasi progettuali e realizzative distinte, le opere edilizie possono contestualmente essere avviate sulle parti di area non assoggettate a interventi di bonifica.
5. Qualora gli enti competenti, ai quali è trasmesso l'esito dell'indagine, dovessero ravvisare la necessità di integrazioni e approfondimenti, lo comunicheranno al Responsabile del Procedimento, edilizio o urbanistico, il quale interrompe il procedimento di rilascio del titolo o di approvazione del piano o sospende l'efficacia del titolo già rilasciato, fino agli esiti delle ulteriori indagini.

Qualora emergesse la potenziale contaminazione del sito si opererà così come stabilito al precedente c. 3.

Nel caso di richiesta di documentazione amministrativa l'efficacia riprende in automatico alla consegna della stessa, valutata sufficiente e positiva entro 15 giorni dalla presentazione.

6. I risultati dell'indagine o il certificato di avvenuta bonifica devono essere allegati a tutte le richieste di titoli edilizi o comunicazioni di effetto analogo, anche in caso di modifica della destinazione d'uso senza opere, nonché allegati al "Fascicolo del fabbricato" di cui all'art. 40 del Regolamento.

7. I serbatoi interrati, dismessi o da dismettere, di qualsiasi tipologia, devono essere asportati in via preliminare all'indagine, salvo i casi di comprovata impossibilità tecnica di rimozione.

Art. 9 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I *Soggetti legittimati* hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni in condizioni di agibilità, di decoro, di idoneità igienica - ambientale, di sicurezza sociale, assicurando tutti gli interventi necessari.
2. E' altresì obbligo nel caso di costruzioni e/o manufatti realizzati con componenti contenenti amianto, darne comunicazione al Comune - Settore Ecologia e Ambiente - e, qualora ne sussistano i presupposti, attuare gli interventi di messa in sicurezza e/o bonifica prescritti dalla normativa nazionale e regionale.
3. Il Comune, per le finalità di cui al c. 1, può fare eseguire ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune e/o dell'ASL, ovvero da altro personale qualificato, al fine di accertare le condizioni delle costruzioni e prescrivere ai proprietari delle stesse gli interventi necessari.
La mancanza o la carenza delle condizioni di cui al c. 1, comporta l'applicazione delle disposizioni vigenti per le rispettive materie (edilizia, sanità, igiene - ambientale, sicurezza), al fine di adottare gli opportuni provvedimenti, anche contingibili e urgenti.
4. Disposizioni in materia di sicurezza strutturale delle costruzioni:
 - a) Le costruzioni esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento devono essere sottoposte a verifica di idoneità statica di ogni loro parte, certificata da Tecnico abilitato, qualora ricorra una delle seguenti condizioni:
 - 1) Realizzazione di interventi edilizi maggiori di cui all'art. 18, c. 2, punto II, del Regolamento.
 - 2) Evidente riduzione delle capacità resistenti delle strutture.
 - 3) Errori progettuali o costruttivi.
 - 4) Cambio destinazione d'uso anche parziale.
 - 5) Interventi non strutturali che interagiscono con elementi strutturali.
 - b) Le costruzioni esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento devono essere sottoposte a verifica di idoneità statica di ogni loro parte (in conformità alla normativa vigente alla data di realizzazione delle stesse), che dovrà essere certificata da Tecnico abilitato e depositata agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale dai Soggetti legittimati (vds. *Allegato 1* - Allegati procedurali), con le seguenti modalità:
 - I. Entro 5 anni dall'entrata in vigore del Regolamento, le costruzioni esistenti dotate di certificato di collaudo delle strutture depositato prima del 05/11/1971 o che ne sono sprovviste.
 - II. Entro 5 anni dal raggiungimento dei 50 anni dalla ultimazione, le costruzioni realizzate in conformità al DM. 1086 del 05/11/1971.
 - III. Al raggiungimento del termine della "vita nominale" come definita dall'art. 2, del DM. 14/01/2008 - Norme Tecniche per le costruzioni -, per le costruzioni realizzate in conformità allo stesso DM. 14/01/2008.
 - c) In sede di prima verifica di idoneità statica il Tecnico incaricato, in relazione alle condizioni dell'eventuale degrado e/o della vita nominale della strutture, stabilirà la successiva data di verifica.
 - d) La certificazione di cui alla lettera b), dovrà altresì documentare lo stato di conservazione degli elementi strutturali "secondari" e degli elementi non strutturali dell'edificio (rivestimenti, finiture, fregi di

facciata, cornicioni, manti di copertura, poggiali, parapetti, scale in materiale lapideo, elementi di alleggerimento dei solai ecc.), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni su aree comuni e alla presenza di lesioni e cedimenti in atto, così come indicati all'art. 7.2.3, del DM. 14/01/2008.

- e) La certificazione di idoneità statica deve essere allegato al "Fascicolo del fabbricato" di cui all'art. 42 del Regolamento, del quale ne costituisce parte integrante e che in caso di compravendita dovrà essere allegata ai relativi atti.
- f) Nel caso del mancato deposito entro i termini stabiliti della certificazione di cui alla lettera c), decade l'agibilità dell'edificio o per le parti di questo non certificate.
- g) L'Amministrazione Comunale, con specifici provvedimenti può promuovere forme di incentivazione mediante la riduzione della fiscalità locale.
- h) Per i beni culturali tutelati ai sensi del D. Lgs 42/04, si applicano le "Linee guida del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali" in relazione alle disposizioni del DM. 14/01/2008 - Norme Tecniche per le costruzioni -.

**Art. 10 - Recupero urbano e sicurezza -
- Aree inedificate, edifici dismessi -**

1. La trasformazione e la riqualificazione urbanistica delle aree e degli edifici esistenti, sono attività di interesse pubblico.
Gli spazi inedificati e gli insediamenti dismessi non possono essere abbandonati, ma devono essere oggetto di manutenzione periodica da parte dei Soggetti legittimati.
2. I Soggetti legittimati devono provvedere alla custodia e alla manutenzione dei beni di cui al c. 1, al fine di evitare fenomeni di degrado, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, la popolazione e la sicurezza sociale. La mancata esecuzione degli interventi è sanzionata con le modalità di cui al c. 5.
Le aree devono essere recintate in conformità alle disposizioni sul decoro urbano e sottoposte a interventi periodici di pulizia, cura del verde, spontaneo e non, di disinfestazione e/o di derattizzazione.
La recinzione degli spazi e degli insediamenti di cui al c. 1, deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità dagli spazi pubblici ai fini di pubblica sicurezza.
In particolari situazioni di rischio, dovute alla presenza di costruzioni e manufatti contenenti amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e reflue, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
3. Il Comune, accertato che lo stato di abbandono, di degrado ambientale, di incuria delle aree e/o degli edifici, determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, *diffida* i Soggetti legittimati, ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree e degli edifici.
Si presumono abbandonati, gli immobili per i quali viene accertata una delle seguenti condizioni:
 - a) Edifici, che non sono continuativamente utilizzati per più di 5 anni e per i quali non sono attivate procedure di pianificazione attuativa o non sono vigenti titoli abilitativi.
 - b) Aree non utilizzate, risultanti dalla demolizione di edifici pre-esistenti, per le quali non sono attivate procedure di pianificazione attuativa o non è stato rilasciato il titolo abilitativo per interventi di trasformazione urbanistica.

- c) Edifici in corso di realizzazione o di ristrutturazione edilizia con titolo abilitativo scaduto.

Nelle more di attuazione degli interventi contemplati da Piani Attuativi vigenti e di programmazione negoziata (es. PII), gli edifici esistenti e le aree risultanti dalla demolizione di edifici sono assoggettate alle disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 del presente articolo.

4. Entro 90 giorni dalla notifica della diffida di cui al c. 3, i Soggetti legittimati, titolari di diritti sugli immobili di cui al c. 3, devono presentare il progetto per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e manutenzione, o la proposta iniziale di riqualificazione degli stessi, in conformità alle disposizioni del PGT, allegando una relazione, che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi necessari.

Gli immobili di cui al c. 3, devono essere posti in condizioni tali da evitare pericoli di ordine statico o igienico-sanitario e che gli stessi possano compromettere la pubblica incolumità.

A tal fine, gli immobili devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie quali tamponamenti di porte e finestre, interventi su scale e solette che, senza pregiudizio della stabilità delle strutture, consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti.

Nel caso di pericoli di ordine statico, igienico-sanitario o per ragioni di pubblica sicurezza, può essere emessa ordinanza alla proprietà per la demolizione di manufatti fatiscenti o pericolanti.

5. Decorso il termine di cui al c. 4, constatata l'inerzia dei Soggetti legittimati chiamati ad intervenire, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, il Comune provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree e gli edifici.

Le spese sostenute dal Comune devono essere rimborsate dai Soggetti legittimati entro trenta giorni dalla richiesta. Decorso tale termine, le spese sostenute saranno rimosse coattivamente.

L'inottemperanza alla diffida di cui al c. 3, è sanzionata (vds. art. 157, c. 4, Tabella 1) in funzione della superficie lorda di pavimento (SLP) esistente, calcolata secondo le disposizioni dell'Art. 8.5 delle Norme del Piano delle Regole o, se maggiore, della consistenza catastale degli immobili o della superficie pertinenziale.

6. Il Consiglio Comunale, qualora i Soggetti legittimati proprietario non intervengano e l'intervento sostitutivo di cui al c. 5 sia eccessivamente oneroso o comunque non immediatamente attivabile, nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici per i quali è accertato lo stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione, e imminente pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica provvede, altresì, ad attivare uno dei seguenti procedimenti:

a) Recupero delle aree non residenziali dismesse, ai sensi dell'art. 97 bis della LR. 12/05 e smi.

b) Applicazione dell'art. 3-bis del DPR. 380/01 e smi.

PARTE SECONDA - NORME PROCEDURALI

TITOLO I - Sportello Unico per l'Edilizia - organizzazione

Art. 11 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)

- Soggetti competenti per i procedimenti

1. Ai fini della gestione unitaria dei procedimenti disciplinati dal Regolamento e della semplificazione degli stessi, si opera mediante lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE).
Lo SUE, tramite la propria organizzazione, svolge le attività di informazione, di ricezione delle dichiarazioni, segnalazioni, denunce, istanze edilizie, di adozione di ogni atto comunque denominato in materia edilizia.
Lo SUE si rapporta e si coordina anche con le attività degli altri Servizi competenti in attività inerenti i titoli, i convenzionamenti, i piani di attuativi e gli atti di programmazione negoziata.
2. Ai fini del c. 1 e delle norme vigenti in materia di procedimento dell'attività edilizia, sono definiti i seguenti Soggetti:
 - Responsabile del Procedimento: il Responsabile del Servizio competente per il procedimento e i Funzionari allo scopo nominati.
 - Responsabile del Servizio: il Funzionario preposto alla direzione dello stesso, cui compete in via generale l'adozione dei titoli abilitativi espressi e la nomina del Responsabile del Procedimento;
 - Responsabile dello SUE: il Funzionario preposto.
3. Lo SUE cura i rapporti tra il Soggetto legittimato, proponente la richiesta, l'Amministrazione Comunale e gli altri Enti ed Amministrazioni chiamati a pronunciarsi in ordine all'attività edilizia.
Tutte le comunicazioni dirette al Soggetto legittimato sono trasmesse esclusivamente dallo SUE.
4. Il Responsabile del SUE, a cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, svolge anche la ricognizione degli aggiornamenti al Regolamento di cui all'art. 3.

Art. 12 - Avvio del procedimento

1. Possono presentare richiesta di titoli abilitativi edilizi o altre richieste disciplinate dalla vigente legislazione in materia edilizia e dal Regolamento, i Soggetti legittimati di cui all'*Allegato 1* (Allegati procedurali).
2. La presentazione delle pratiche avviene su supporto cartaceo e, ove previsto dalla legge, per via telematica. In ogni caso, tutta la documentazione richiesta, ivi compresi gli elaborati cartografici, deve essere fornita anche su supporto digitale non modificabile secondo le disposizioni di cui all'*Allegato 2* (Allegati procedurali), la cui conformità al cartaceo deve essere asseverata dal Progettista abilitato, firmatario del progetto.
3. Il progetto e la documentazione a corredo devono rispondere ai seguenti requisiti essenziali:
 - Fornire un'efficace descrizione e illustrazione dell'intervento in progetto e del relativo inserimento nel contesto, con particolare riferimento ai valori paesaggistici e ambientali;
 - Documentare e dimostrare il rispetto delle norme cui è assoggettato l'intervento in progetto.
4. E' sempre ammessa l'autocertificazione in tutti i casi previsti dalla vigente legislazione in materia edilizia.

5. A seguito della presentazione del progetto, lo SUE, nei termini di legge, rende noto al Soggetto legittimato, il nominativo del Responsabile del Procedimento, nonché il Funzionario competente per l'istruttoria.
6. Lo SUE costituisce l'unico punto di accesso per il cittadino interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, pertanto ogni richiesta, denuncia, segnalazione e comunicazione depositate presso altro Ufficio comunale, si intenderà presentato alla data in cui perviene allo SUE.
7. Tutte le comunicazioni scritte da parte dei Soggetti, pubblici e privati, coinvolti nel procedimento devono essere inviate a mezzo di posta elettronica certificata (PEC).

Art. 13 - Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'esercizio delle funzioni definite dalla legge e dettagliate dal Regolamento, ispira la propria attività ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa, di partecipazione degli interessati, di collaborazione nella fase di iniziativa e di contraddittorio nelle fasi di valutazione.
2. Il Responsabile del Procedimento, anche avvalendosi del personale preposto, deputato all'istruttoria tecnica e amministrativa, deve assicurare la verifica:
 - Della regolarità e completezza della documentazione presentata.
 - Dei casi di inapplicabilità delle procedure, CIL, CIAL, DIA, SCIA, di cui al Titolo III.
 - Dell'eventuale necessità di modalità diretta convenzionata dell'intervento con modalità "diretta convenzionata", di cui al c. 1, lettera b), dell'art. 12, delle Norme del Piano delle Regole, degli articoli 28 e seguenti del Regolamento e dell'art. 28 bis del DPR. 380/01.
3. Il Responsabile del Procedimento richiede, nel rispetto dei termini di legge, al Soggetto legittimato, le integrazioni necessarie e, qualora sussistano ragioni di irricevibilità o inammissibilità delle istanze/ dichiarazioni/segnalazioni, ne informa il Responsabile del Servizio.
4. Qualora la qualifica dell'intervento richieda un titolo edilizio diverso da quello presentato dal Soggetto legittimato, il Responsabile del Procedimento comunica al Responsabile del Servizio la diversa qualificazione normativa.
Il Soggetto legittimato potrà chiedere nella nuova istanza adeguata alla diversa qualificazione di avvalersi della documentazione e delle autocertificazioni già presentate.
5. Il Responsabile del Procedimento dirige e coordina l'istruttoria, svolgendo la funzione di indirizzo dell'attività degli uffici comunali e Uffici esterni alla struttura competente, che siano coinvolti nel procedimento.
Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del Procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità e la non contraddittorietà del momento decisionale in tutte le fasi del procedimento.
Il Responsabile del Procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo - anche nei confronti degli Uffici esterni - il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari, nonché adottando ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria, quali ad esempio l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, sopralluoghi e verifiche.
6. Il Responsabile del Procedimento inoltra le comunicazioni scritte al Soggetto legittimato, formula le richieste di integrazione della

istanza/dichiarazione/segnalazione, esamina tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi abbiano prodotto, organizza e gestisce le eventuali fasi di partecipazione del soggetto legittimato, di terzi o del pubblico al procedimento.

7. Il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria formulando motivata proposta al Responsabile del Servizio competente ai fini dell'emanazione del provvedimento finale o del preavviso di diniego di cui all'art. 10 bis, della L. 241/1990.

La motivata proposta dà atto dei pareri espressi e contiene la qualifica tecnico - giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e le risultanze dell'esame di tutte le memorie presentate e delle controdeduzioni svolte nel corso dell'istruttoria.

Art. 14 - Responsabile del Servizio

1. Il Responsabile del Servizio:
 - Comunica al Soggetto legittimato l'irricevibilità o l'inammissibilità della istanza/dichiarazione/segnalazione/comunicazione indicandone le ragioni.
 - Diffida dall'esecuzione dei lavori in caso di accertata inapplicabilità ai sensi di legge della CIL, CIAL, SCIA, DIA e qualora, in sede di presentazione o durante l'istruttoria, sia rilevato che la qualifica dell'intervento richiede un titolo diverso da quello presentato, comunica la diversa qualificazione normativa e procede alle segnalazioni previste dalla legge.
 - Emette il provvedimento finale relativo ai titoli abilitativi edilizi espressi, nonché l'eventuale motivato diniego.
 - Esercita i poteri sostitutivi di cui al successivo art. 16.
 - Esercita il controllo sull'attività edilizia di cui agli articoli 155 e seguenti del Regolamento, disponendo le opportune verifiche ed emettendo i conseguenti provvedimenti.

Art. 15 - Conferenza dei Servizi

1. Il Responsabile del Procedimento, nell'ambito delle competenze di legge e definite dal Regolamento, indice, ove necessario, la Conferenza dei Servizi (di seguito Conferenza), a scopi istruttori e decisorii.

Alla Conferenza sono invitati i rappresentanti degli Uffici comunali a diverso titolo interessati, anche esterni alle strutture competenti, nonché delle altre Amministrazioni e degli ulteriori Enti o Gestori di servizi pubblici interessati, per l'esame contestuale degli atti del procedimento e per l'espressione dei pareri di competenza.

La designazione dei rappresentanti degli Uffici comunali spetta ai rispettivi Responsabili; in caso di mancata designazione, la partecipazione spetta al Responsabile medesimo.

2. La partecipazione alla Conferenza dei Servizi è obbligatoria, salvo precedente trasmissione di parere favorevole senza prescrizioni. Nell'ambito della Conferenza dei Servizi, i rappresentati degli Uffici comunali, delle Amministrazioni e degli ulteriori Enti o gestori di servizi pubblici interessati esprimono i pareri su tutte le questioni afferenti l'unità organizzativa di appartenenza.

Tali pareri devono essere motivati in relazione all'oggetto specifico trattato nella Conferenza; gli stessi devono indicare le modifiche necessarie all'ottenimento del parere favorevole o possono già esprimersi in senso favorevole con prescrizioni.

L'eventuale parere negativo deve essere compiutamente motivato.

3. Si considera acquisito l'assenso delle Amministrazioni interessate o di altri Soggetti, che all'esito dei lavori della Conferenza non abbiano

espresso definitivamente la volontà dell'Amministrazione rappresentata, fatti salvi i casi espressamente esclusi dalla normativa vigente.

Ove non sia stato reso parere espresso in sede di Conferenza e questo abbia valore di silenzio assenso, nel prosieguo del procedimento, il Responsabile è tenuto a fornire tutte le indicazioni attuative e le informazioni eventualmente necessarie o utili alla positiva conclusione del procedimento, senza aggravio per il proseguimento dello stesso.

4. Il Soggetto legittimato può partecipare alle sedute della Conferenza tramite il Progettista o altro tecnico delegato, al fine di illustrare il progetto presentato, di fornire chiarimenti in merito alle problematiche emerse e di essere informato delle richieste istruttorie e dei pareri.

Il Responsabile del Procedimento può prevedere che alcune fasi della Conferenza siano riservate ai soli uffici, prevedendo in tal caso una fase di audizione separata nel corso della medesima seduta ed assicurando la trasparenza degli atti.

I pareri, espressi dagli Uffici in Conferenza, sono definitivi salvo la facoltà della parte di presentare integrazioni esplicative.

5. Il termine per l'assunzione della determinazione definitiva della Conferenza resta compreso entro il termine fissato per legge per la fase istruttoria del titolo abilitativo edilizio, fatta salva l'eventuale sospensione dei termini nei casi ammessi dalla legge o dal presente Regolamento. In ogni caso i lavori della Conferenza sono improntati ai principi di efficacia, economicità e non aggravamento dell'azione amministrativa.

Art. 16 - Richiesta poteri sostitutivi

1. Il Soggetto legittimato all'intervento, dopo la presentazione dell'istanza per l'avvio del procedimento senza che allo stesso sia stato dato avvio e comunque nel corso del procedimento, decorso il termine per la conclusione dello stesso o per l'adozione del provvedimento espresso, può fare istanza affinché si proceda, nei tempi e forme stabilite dalla legge, in via sostitutiva nei confronti del Responsabile del Procedimento o del Funzionario che è rimasto inerte.
2. Il potere sostitutivo delle attività del Responsabile del Procedimento spetta al Responsabile del Servizio; per gli atti attribuiti a questi ultimi, il potere sostitutivo spetta al Funzionario gerarchicamente sovraordinato e salvo poteri sostitutivi ad ente terzo.

Art. 17 - Adeguamento organizzativo

1. L'Amministrazione Comunale, entro un anno dall'entrata in vigore del Regolamento, verifica ed eventualmente adegua la propria struttura organizzativa alle esigenze di funzionamento dello SUE, garantendo la semplificazione dei procedimenti e le modalità di coordinamento con le altre Strutture di settore, cui fanno capo specifici procedimenti compresi nel Regolamento.

TITOLO II - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

- Riferimenti

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), disciplina 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, così come normato dal DPR. 160/2010, oltre che dai collegati DPR. 447/1998, D.Lgs. 112/2008, alle cui disposizioni si rinvia.

TITOLO III - Le procedure

CAPO I - INTERVENTI E TITOLI

Art. 18 - Gli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 e seguenti del DPR. 380/01 e smi. e, per quanto non in contrasto con le disposizioni nazionali, dall'art. 27 della LR. 12/05 e smi.
2. Gli interventi edilizi di cui al c. 1, sono così articolati:
 - I) *Interventi edilizi minori*
 - a) Manutenzione ordinaria
 - b) Manutenzione straordinaria
 - c) Restauro e risanamento conservativo
 - d) Demolizione, se intervento autonomo (art. 59 del Regolamento)
 - e) Realizzazione parcheggi pertinenziali (art. 124 del Regolamento)
 - f) Realizzazione dei manufatti provvisori (art. 126 del Regolamento)
 - g) Installazione manufatti pertinenziali (art. 127 del Regolamento)
 - h) Rimozione di elementi contenenti amianto
 - i) Interventi in materia energetica (esempio: realizzazione impianto fotovoltaico e/o solare termico, non connessi ad altre opere)
 - II) *Interventi edilizi maggiori*
 - a) Ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d) DPR 380/01)
 - a1) ristrutturazione edilizia (art. 10, c. 1, lett. c), DPR. 380/01)
 - b) Nuova costruzione
 - b1) integrale sostituzione edilizia (art. 27, c. 7bis, LR 12/05)
 - c) Ristrutturazione urbanistica
3. E' consentita la realizzazione, su un edificio o complesso edilizio, di interventi di diversa tipologia mediante un unico procedimento edilizio. In questi casi, le tipologie di intervento devono essere individuate per le singole porzioni immobiliari interessate (corpi di fabbrica, piani di edifici, unità immobiliari, ecc.) e l'intero procedimento segue la tipologia di intervento di ordine superiore. Il contributo di costruzione è calcolato con riferimento alle diverse tipologie di intervento.
4. E' consentita la realizzazione contemporanea, su singoli edifici, di interventi edilizi che richiedono procedimenti tra loro diversi, qualora le opere in progetto interessino porzioni e/o proprietà tra loro autonome.
5. In ogni caso più interventi edilizi minori non possono portare ad un organismo edilizio portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente diverso da quello iniziale.
6. Le diverse tipologie di intervento edilizio sono assentite ed assoggettate alle procedure amministrative indicate dalla legislazione vigente e ricorrenti alla data di presentazione degli atti allo SUE (Sportello Unico per l'Edilizia).

Modifiche alle suddette procedure, nonché l'introduzione di ulteriori procedure derivanti dall'emanazione di nuove disposizioni di legge, a cura del Responsabile del SUE, integreranno direttamente l'*Allegato 3* (Allegati procedurali), senza necessità di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 19 - Attuazione degli interventi edilizi

1. In conformità alle disposizione di cui all'art. 12 delle Norme del PR del PGT, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con le seguenti modalità:

- *Diretta*, mediante l'esercizio dell'attività di edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di legge, di cui ai successivi articoli.
 - *Diretta convenzionata*, subordinata alla sottoscrizione da parte del Soggetto legittimato di *atto unilaterale d'obbligo* o alla stipula di *convenzione*.
Entrambi gli atti, registrati e trascritti, sono preordinati all'esercizio dell'attività edilizia e alla formazione del titolo abilitativo.
 - *Subordinata a pianificazione attuativa*, mediante il ricorso a Piani Attuativi (PA), a programmazione negoziata (es. Programmi Integrati di Intervento - PII).
2. Il progetto e la realizzazione di interventi che alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli immobili esistenti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e del PGT, sono sottoposti alle procedure di cui agli articoli 49, 50, 51 del Regolamento.

Art. 20 - Attività di edilizia libera - AEL

1. In conformità alle disposizioni dell'art. 6, c. 1, del DPR. 380/2001 e s.m.i. gli interventi ammessi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo (vds. *Allegato 3 "Prontuario dei titoli abilitativi e dell'attività edilizia"* - Allegati Procedurali).

Gli obblighi connessi sono riferiti all'ottenimento delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi della normativa di settore:

Antisismica; Sicurezza; Antincendio; Igienico-sanitaria; Efficienza energetica; Paesaggistica e culturali (D.Lgs 42/2004).

Art. 20.1 - Comunicazione di inizio lavori - CIL

- Inizio dei lavori: dopo il deposito della CIL o dopo la Comunicazione allo SUE dell'avvenuta acquisizione delle autorizzazioni necessarie secondo le normative di settore di cui al c. 1, dell'art. 20.1
- Conclusione lavori: *tre anni dalla presentazione della Comunicazione.*

1. Gli interventi di cui all'art. 6, c. 2, del DPR. 380/2001 sono eseguibili previa Comunicazione allo SUE dell'inizio dei lavori.
Gli interventi soggetti a CIL saranno indicati nella modulistica pubblicata sul sito web comunale.
E' ammessa la presentazione di CIL integrativa, per varianti, prima della fine dei lavori.
Nessun obbligo di comunicare la fine lavori.

Art. 20.2 - Comunicazione di inizio attività edilizia libera - CIAL

- Inizio dei lavori: dopo il deposito della CIAL o dopo la Comunicazione allo SUE dell'avvenuta acquisizione delle autorizzazioni necessarie secondo le normative di settore di cui al c. 1, dell'art. 20.
- Conclusione lavori: *tre anni dalla presentazione della Comunicazione.*

1. Per gli interventi di cui all'art. 6, c. 2, lettere a), e-bis) del DPR. 380/2001 e s.m.i., unitamente alla Comunicazione di inizio lavori deve essere presentata la Relazione Tecnica corredata dagli elaborati progettuali ed asseverata ai sensi dell'art. 6, c. 4, dello stesso DPR. 380/2001 e s.m.i.
2. L'inizio dei lavori e la conclusione degli stessi deve obbligatoriamente avvenire entro tre anni dalla data della presentazione della Comunicazione.

3. E' facoltà del Soggetto legittimato (vds. *Allegato 1* - Allegati Procedurali) e del Tecnico che ha sottoscritto l'asseverazione, di comunicare al Servizio competente la fine dei lavori.

Art. 21 - Titoli abilitativi edilizi

1. Gli interventi edilizi di cui all'art. 18 del Regolamento, consentono la realizzazione di specifiche opere edilizie previa acquisizione dei titoli edilizi stabiliti dal DPR. 380/01 e smi.
L'*Allegato 3* "Prontuario dei titoli abilitativi e dell'attività edilizia" (Allegati Procedurali), associa le attività edilizie ai relativi titoli edilizi richiesti, di cui ai successivi articoli 22, 23, 24, 25.

Art. 22 - Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

- Inizio dei lavori: *immediato*.
 - Conclusione lavori: *tre anni dalla presentazione*.
1. Gli interventi di cui all'art. 22, commi 1, 2 e 2bis, del DPR. 380/01 e smi, sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).
Gli interventi soggetti a SCIA saranno indicati nella modulistica pubblicata sul sito web comunale.
 2. Gli interventi oggetto della SCIA possono essere iniziati a partire dalla data della presentazione della stessa al Servizio competente, fatti salvi gli adempimenti di cui all'art. 23bis del DPR. 380/01 e smi.
 3. La SCIA può essere presentata:
 - A mezzo posta, con raccomandata e avviso di ricevimento. In tale caso si considera presentata alla data di ricevimento della raccomandata da parte dell'Ufficio competente.
 - A mezzo di PEC (posta elettronica certificata).
 4. Per la SCIA il termine massimo di efficacia è di tre anni dalla data di presentazione, fatte salve diverse disposizioni di legge.
 5. Il Soggetto legittimato è tenuto a comunicare alla Servizio competente la data di ultimazione dei lavori.

Art. 23 - Denuncia di inizio attività - DIA

- Inizio dei lavori: *trascorsi 30 giorni dalla presentazione, e comunque entro un anno da tale data*.
 - Conclusione lavori: *tre anni dall'inizio dei lavori*.
1. Ferma restando l'applicabilità della disciplina di cui al precedente art. 22, chi ha titolo per presentare istanza di Permesso di Costruire (PC) ha facoltà alternativamente e per gli stessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, di inoltrare al Servizio competente Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi e per gli effetti degli articoli 41 e 62, salvo quanto disposto dall'art. 52, c. 3 bis, della LR. 12/2005 e smi.
Gli interventi soggetti a DIA saranno indicati nella modulistica pubblicata sul sito web comunale.
 2. La realizzazione di interventi su immobili sottoposti a tutela storico - artistica e paesaggistica - ambientale è subordinata al preventivo rilascio del Parere o dell'Autorizzazione richiesta dal D.Lgs. 42/2004 e smi, che dovrà essere allegato alla DIA, pena l'improcedibilità della stessa.
In assenza di Parere o Autorizzazione relativi al vincolo, la decorrenza della DIA rimane sospesa fino a che lo SUE non l'abbia favorevolmente acquisito.

3. I lavori oggetto di DIA non possono iniziare prima di trenta giorni dalla data di deposito al protocollo comunale e devono comunque essere iniziati entro un anno dalla data di efficacia della DIA, fatta salva diversa disposizione di legge, dandone comunicazione al Servizio competente.
4. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori, fatta salva diversa disposizione di legge.
5. La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova DIA, non essendo contemplata, dalle vigenti disposizioni di legge, la proroga della stessa.

Art. 24 - Permesso di costruire - PC

- Inizio dei lavori: *dalla data del rilascio, anche per silenzio assenso, e comunque entro un anno da tale data, salvo diversa prescrizione di legge.*
 - Conclusione lavori: *entro tre anni dalla data del rilascio o silenzio assenso salvo diversa prescrizione di legge.*
1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati a Permesso di Costruire (PC) ai sensi dell'art. 33 della LR. 12/2005 e smi, fermo restando quanto disposto dall'Art. 41 della stessa legge.
 2. La procedura per il rilascio del PC è disciplinata dall'art. 20 e seguenti, del DPR. 380/2001 e smi.
 3. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il Responsabile del procedimento non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di PC si intende formato il silenzio - assenso, fatti salvi i casi non ammessi dalla legge.
 4. Nel PC sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori o dalla formazione del silenzio assenso.
 5. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, qualora ricorrano le fattispecie previste dal DPR. 380/2001.
 6. Il Soggetto legittimato, nel caso si avvalga del silenzio assenso, è comunque tenuto a comunicare al Servizio competente la data di inizio dei lavori, nonché a procedere, entro 30 giorni dalla data di formazione dello stesso, al versamento di quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione, eventualmente comunicando la scelta di procedere alla rateizzazione del versamento ed allegando le garanzie dovute. In caso di mancato versamento nei termini stabiliti, si applicano le sanzioni per il ritardato pagamento previste dalla legge.
 7. Il PC in sanatoria di opere eseguite senza titolo autorizzativo o in difformità dallo stesso, è soggetto alle prescrizioni del presente articolo per quanto non diversamente disposto dalla legge.

Art. 25 - Procedure speciali

25.1 - Procedura abilitativa semplificata - PAS

- Inizio dei lavori: *trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione*
 - Conclusione lavori: *3 anni dall'inizio dei lavori*
1. Gli interventi di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, secondo quanto dispone il D.Lgs. 28/2011 "promozione dell'uso dell'energia da fonti

rinnovabili", sono eseguibili con la Procedura Abilitativa Semplificata - PAS.

2. La dichiarazione di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili deve essere redatta utilizzando i modelli predisposti dagli uffici comunali.
3. Decorsi trenta giorni dalla consegna all'ufficio del protocollo comunale della dichiarazione del c. 2, decorre il silenzio assenso per l'inizio dei lavori opere, da realizzare entro e non oltre tre anni da tale data.
4. Eseguiti i lavori, devono essere presentati la comunicazione di fine lavori, il certificato di collaudo e copia dell'avvenuta presentazione della variazione catastale, ove necessaria.

25.2 - Comunicazione di eseguita attività - CEA

- Inizio dei lavori: *trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione*
 - Conclusione lavori: *3 anni dall'inizio dei lavori*
1. Le varianti agli interventi oggetto di PC o di DIA (Super DIA) ai sensi dell'art. 41, c. 2, della LR. 12/05 come sostituito dalla lett. j, del c. 1, dell'art. 12 della LR. 3/2011, sono soggette a CEA, purché le stesse non:
 - Incidano sugli indici urbanistici e sulla volumetria.
 - Modifichino la destinazione urbanistica e la categoria edilizia.
 - Alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi.
 - Violino le eventuali prescrizioni contenute nel PC.
 2. La CEA deve essere presentata allo SUE prima della dichiarazione di ultimazione lavori.
La CEA costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario.

Art. 26 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso e i loro mutamenti sono disciplinati dall'art. 52, della LR. 12/05 e smi. e dall'art. 9, delle Norme del PR.
2. In caso di intervento di mutamento di destinazione d'uso, al progetto o alla *Comunicazione* deve essere allegata un'analisi del contesto circostante contenuta nell'autocertificazione redatta da parte di un Tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di legge in materia igienico - sanitaria, di inquinamento acustico, ambientale ed elettromagnetico.
I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, ai sensi dell'art. 52, c. 2, della LR. 12/2005 e smi, sono soggetti a preventiva Comunicazione al Comune da parte del Soggetto legittimato, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 20, c. 1, del D.Lgs. 42/2004 e smi.
3. Qualora, la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori di un titolo edilizio precedente, l'ammissibilità della stessa, il contributo di costruzione e le dotazioni territoriali dovute sono determinati ricongiungendo l'intervento edilizio al cambio di destinazione d'uso ai sensi di legge.
4. Non è richiesto alcun titolo abilitativo per il cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa, ai sensi dell'art. 6 del DPR. 380/01 e smi.

5. La Comunicazione del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata al Servizio competente utilizzando la modulistica pubblicata sul sito web comunale, compilata in ogni sua parte, indicando:
 - La destinazione d'uso attuale e quella prevista.
L'attestazione della conformità del mutamento alle previsioni urbanistiche vigenti e, se ricorre il caso, alle previsioni urbanistiche adottate, nonché alle norme regolamentari.
 - La superficie lorda di pavimento oggetto di mutamento di destinazione.
 - La tabella di calcolo del contributo, se dovuto; l'impegnativa a versare il contributo dovuto entro 30 giorni ovvero l'impegnativa alla consegna delle garanzie in caso di richiesta di rateizzazione del contributo stesso.
 - Le modalità di reperimento delle dotazioni territoriali per il mutamento di destinazione d'uso ove dovute.
6. Il Servizio competente verifica la sussistenza dei presupposti di legge e di regolamento e il corretto assolvimento degli obblighi contributivi e delle dotazioni.

Art. 27 - Permesso di costruire in deroga

1. Possono essere rilasciati PC in deroga alle norme del presente Regolamento e alle norme del PGT, relativamente alle seguenti fattispecie:
 - a) Opere riguardanti edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40 della LR. 12/2005 e smi.
 - b) Interventi di ristrutturazione edilizia, attuati in deroga alle destinazioni d'uso, anche in aree industriali dismesse, ai sensi ed alle condizioni di cui all'art. 14, c. 1 bis, del DPR. 380/01 e smi.

In tali casi, il Responsabile del Servizio, in esito all'istruttoria tecnico - amministrativa sul progetto e previa deliberazione di Consiglio Comunale, rilascia il PC in deroga.
2. I progetti di opere pubbliche di competenza comunale sono approvati dal Consiglio Comunale ovvero dalla Giunta Comunale e, se assistiti dall'atto di verifica e validazione del progetto ai sensi della normativa sui lavori pubblici, producono gli effetti del PC.
3. E' fatta salva la facoltà di avvalersi delle procedure di formazione dei titoli abilitativi edilizi di cui al Regolamento.

Art. 28 - Modalità diretta convenzionata

1. Sono titoli edilizi convenzionati quelli per i quali è richiesta la presentazione da parte del Soggetto legittimato di un *atto unilaterale d'obbligo*, verificato e assentito dall'Amministrazione Comunale, ovvero per i quali è richiesta la sottoscrizione di *convenzione*, ai sensi dell'art. 11, della L. 241/1990 e smi.
2. E' richiesto il ricorso *all'atto unilaterale d'obbligo* nei casi in cui la dichiarazione di volontà del Soggetto legittimato, è sufficiente a realizzare l'effetto giuridico conforme all'intento del dichiarante.
E' richiesto il ricorso alla *convenzione* nei casi in cui l'effetto giuridico si produce con il concorso delle dichiarazioni di volontà del Soggetto legittimato e dell'Amministrazione Comunale.
I successivi articoli 29, 30, 31, 32, individuano le fattispecie di interventi assoggettati a *atto d'obbligo unilaterale* o a *convenzione*.
3. La domanda di PC, relativa agli interventi di cui all'art. 10 del DPR. 380/01 e smi. o la presentazione del titolo abilitativo, relativa agli interventi di cui all'art. 22 del DPR. 380/01, deve essere corredata, oltre

che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio, anche da quella di seguito indicata e oggetto di dettaglio e continuo aggiornamento sul sito web comunale:

- a) Schema di atto unilaterale o di convenzione, sottoscritti dal Soggetto legittimato, nei quali sono disciplinati: l'oggetto, gli obblighi assunti, i contenuti del convenzionamento.
- b) Documentazione progettuale afferente ogni contenuto da disciplinare, quali ad esempio:
 - I. Aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici.
 - II. Aspetti ambientali e sicurezza idrogeologica.
 - III. Disposizioni della LR. 12/05 e delle norme del PGT.
 - IV. Progetto dell'intervento edilizio privato.
 - V. Progetto definitivo delle eventuali opere di urbanizzazione e/o attrezzature di interesse pubblico.
 - VI. Servizi da realizzare, gestire, convenzionare.
 - VII. Azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive insediate e attive.
 - VIII. Gli interventi di manutenzione e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i, finalizzati alla conservazione del loro uso ed utilità pubblica, nelle fattispecie contemplate dalla legislazione vigente.
4. Lo schema di atto unilaterale o di convenzione potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e in particolare dei pareri acquisiti.
5. Fermo restando il procedimento di cui all'art. 24 (Permesso di Costruire), commi 2, 3, e 4, l'assenso all'atto unilaterale d'obbligo da parte dell'Amministrazione Comunale o la stipula della convenzione sono i presupposti per il perfezionamento dei titoli edilizi. Detti atti, registrati e trascritti, costituiscono parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi.
6. Fatto salvo l'espletamento del procedimento istruttorio sul progetto presentato e in relazione all'esito dello stesso, l'Amministrazione Comunale potrà valutare il perfezionamento di un atto unilaterale d'obbligo in luogo della convenzione ovvero il ricorso alla modalità diretta in luogo della modalità diretta convenzionata.
7. E' fatta salva la facoltà di procedere alle verifiche preliminari facoltative di cui all'art. 33 (Istruttoria preliminare facoltativa).

Art. 29 - Utilizzo e trasferimento diritti edificatori

1. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di *convenzione* con l'Amministrazione Comunale o *atto d'obbligo unilaterale*, in conformità alle disposizioni delle Norme degli atti del PGT, gli interventi che contemplano l'utilizzo di diritti edificatori provenienti da perequazione, compensazione, incentivazioni e premialità, come definiti dalle norme degli atti del PGT.
2. Restano fermi tutti gli obblighi di annotazione sul "*registro dei diritti edificatori*", in conformità a quanto previsto dal PGT e dai suoi atti e provvedimenti attuativi (delibere e determine), nonché secondo le modalità stabilite dal relativo regolamento.
3. La richiesta di annotazione sul registro sarà effettuata da parte del Soggetto legittimato al Settore competente ai fini del rilascio del certificato dei Diritti Edificatori, fatta salva la possibilità da parte del Responsabile del Procedimento di inoltrare d'ufficio tale richiesta.

**Art. 30 - Aspetti tipologici, planivolumetrici, ambientali e sicurezza
Idrogeologica, destinazione d'uso.**

1. Sono soggetti alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale di cui al c. 2, gli interventi:
 - Che contemplano la regolamentazione degli aspetti tipologici e planivolumetrici, in relazione alla modifica di sagoma e/o di sedime e/o alla tipologia di intervento, nonché allo scostamento di eventuali indirizzi o prescrizioni morfologiche definite dal Piano delle Regole e/o dal Piano dei Servizi.
 - Che interessano immobili ricadenti nelle classi di fattibilità 3 b, 3c, 3d, come definite dall'aggiornamento dello Studio geologico (Tavole 4a, 4b, 4c), ai sensi della DGR. 8/7374 del 28/05/2008, cui si applicano le disposizioni normative dello Studio geologico (punto 13 della Relazione), richiamate all'art. Art. 49 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica - delle norme del Piano delle Regole.
Nelle situazioni sopra elencate, è ammessa la realizzazione del piano "pilotis", come definito nell'Allegato F", in sostituzione del piano interrato e seminterrato, nel limite dell'altezza massima di 2,40 m misurati all'intradosso del primo solaio.
La superficie del piano "pilotis" non concorre alla verifica della Superficie Lorda di Pavimento fatto salvo quanto prescritto dall'art. 8.5, c. 2, delle norme del Piano delle Regole.
 - Di cui al c. 2, lett. a), dell'art. 60, della LR. 12/05 e smi, relativamente all'impegno del richiedente il titolo abilitativo a mantenere la destinazione dell'immobile da realizzare al servizio dell'attività agricola.
2. Il Soggetto legittimato deve motivare le ragioni delle scelte di progetto, mediante la sottoscrizione dell'atto d'obbligo unilaterale con il quale si impegna a realizzare l'intervento nel rispetto delle norme di riferimento e per quanto di competenza del parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

**Art. 31 - Cessione di aree, opere a scomputo, conferimento
dotazioni per servizi**

1. Sono soggetti alla preventiva sottoscrizione di *atto d'obbligo unilaterale*, gli interventi per:
 - a) La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali ai fini dell'agibilità dell'intervento principale.
 - b) La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi dell'art. 45, c. 1, della LR. 12/05.
 - c) La cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria da realizzare ai sensi dell'art. 47, della LR. 12/05.
 - d) La cessione delle aree, ovvero la relativa monetizzazione, ai sensi dell'art. 42, c. 5, della LR. 12/05.
 - e) La cessione delle aree di proprietà privata adibite a sedi stradali aperte al pubblico transito alla data di adozione del PGT.
2. Sono soggetti alla preventiva sottoscrizione di *convenzione* con l'Amministrazione Comunale, gli interventi che contemplino la cessione di aree e/o il conferimento di dotazione territoriale per servizi come segue:
 - a) Cessione di area, diversa dal caso contemplato al c. 1.
 - b) Asservimento di area.
 - c) Conferimento di dotazione di servizi mediante la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale.

3. Sono soggetti a preventiva sottoscrizione di *convenzione* con l'Amministrazione Comunale gli interventi che contemplino:
 - a) La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle di cui al c. 1, a scomputo della quota di contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione.
 - b) La cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle di cui al c. 1, da realizzare a scomputo.

Art. 32 - Procedimento di formazione del titolo edilizio convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo

1. Il procedimento di formazione del titolo edilizio è unitario.
Nei casi in cui le norme di PGT richiedano l'atto d'obbligo unilaterale o il convenzionamento, quali presupposti per il perfezionamento del titolo edilizio, esso è costituito da due fasi:
 - a) la prima, relativa alla verifica e alla definizione dei contenuti e della regolarità dell'atto d'obbligo o della convenzione urbanistica;
 - b) la seconda, inerente il rilascio del titolo.
2. Per gli interventi subordinati ad *atto unilaterale d'obbligo* o a *convenzione*, il Soggetto legittimato presenta, al Servizio competente, la richiesta di PC, relativamente agli interventi di cui all'art. 10 del DPR. 380/01, o il titolo edilizio relativo agli interventi di cui all'art. 22 del DPR. 380/01, corredata dai documenti richiesti dall'art. 28 e seguenti (Modalità diretta convenzionata).
3. Il Responsabile del Procedimento, verificata la completezza della documentazione presentata o previa richiesta di integrazione o completamento della stessa entro il termine di legge, richiede i pareri o convoca la Conferenza dei servizi, comunicando al Soggetto legittimato l'avvio della valutazione della Convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale.
Contestualmente, il Responsabile del procedimento svolge l'istruttoria del progetto dell'intervento edilizio privato, del progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché all'istruttoria dello schema dell'atto d'obbligo o della convenzione e della documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare.
L'istruttoria dello schema dell'atto unilaterale d'obbligo o della Convenzione e della documentazione progettuale, afferente ad ogni contenuto da disciplinare, sospende i termini di formazione del titolo edilizio sino al suo esito.
Tale esito deve intervenire entro i successivi 45 giorni dalla presentazione della domanda di PCC e, qualora sia necessaria la Conferenza dei Servizi, entro i 15 giorni dalla determinazione della stessa.
4. Il Responsabile del Procedimento, ai fini del rilascio dei pareri di competenza o per l'attività della Conferenza dei Servizi, trasmette il progetto dell'intervento edilizio privato, il progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature, nonché lo schema di *atto d'obbligo unilaterale* o lo schema di *convenzione* urbanistica e la documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare, alle altre Amministrazioni, qualora interessate, a tutti gli Uffici interessati, alla Commissione per il Paesaggio.
Nei casi in cui non si ricorra alla Conferenza dei Servizi, il parere o l'assenso di competenza deve essere reso dagli altri Uffici, dalla Commissione per il Paesaggio e dalle altre Amministrazioni, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

5. I pareri di cui al precedente c. 4 potranno contenere motivate proposte di modifica al progetto dell'intervento edilizio privato, al progetto delle opere di urbanizzazione e attrezzature nonché allo schema *dell'atto d'obbligo unilaterale o della convenzione* e alla documentazione progettuale afferente ad ogni contenuto da disciplinare.

Le proposte di modifica potranno essere dirette a rendere lo schema *dell'atto d'obbligo unilaterale o della convenzione*, più coerente alle necessità di servizi e infrastrutture della zona o dell'area più vasta, se richiesto dalla scala dell'intervento stesso.

Qualora l'esito della valutazione della *convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale* sia negativo, il Responsabile del Procedimento formula la conseguente proposta di rigetto al Responsabile del Servizio, che si pronuncia in via definitiva.

6. Qualora, l'esito della valutazione della *convenzione o dell'atto d'obbligo unilaterale* sia favorevole, il Responsabile del Procedimento lo conclude, comunica l'esito favorevole dell'istruttoria e invita il Soggetto legittimato e sottoscrivere l'atto unilaterale d'obbligo unilaterale o lo schema di convenzione, così come assentiti dall'Amministrazione Comunale.

Dalla data della presentazione degli atti richiesti, sottoscritti da parte del Soggetto legittimato, riprende a decorrere il termine del procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

Se dall'esito della valutazione della *convenzione o dell'atto unilaterale* emerge la necessità di apportare modifiche al progetto inerente l'intervento edilizio del privato e/o modifiche e integrazioni alla Convenzione o all'atto unilaterale, il termine del procedimento per il rilascio del titolo edilizio riprende a decorrere dalla data di presentazione del progetto edilizio modificato e degli ulteriori atti modificati e/o integrati e sottoscritti, fatta salva la verifica di conformità a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale.

7. Il Responsabile, ricevuto dal Soggetto legittimato *l'atto unilaterale o la convenzione* sottoscritti, verificatane la conformità ai risultati dell'istruttoria di cui sopra, assume la determinazione preventiva sui contenuti integrativi del PCC e invita il Soggetto legittimato alla registrazione e alla trascrizione dell'atto unilaterale o della Convenzione.

Conclusi tali adempimenti, il Responsabile del Procedimento, formula la proposta di provvedimento conclusivo per il rilascio del PCC.

Decorsi il termine di legge per la conclusione del procedimento, in assenza di provvedimento espresso, si formerà il silenzio - assenso, ricorrendone tutte le altre condizioni previste dalla legge.

8. Nel caso in cui il Soggetto legittimato non provveda alla registrazione e alla trascrizione dell'*atto d'obbligo unilaterale o della Convenzione* entro 15 giorni dal ricevimento dell'invito, il Responsabile del Procedimento formula al Responsabile del Servizio la proposta di diniego alla richiesta di PCC e questi vi provvede con adeguata motivazione.

Art. 33 - Istruttoria preliminare facoltativa

1. Il Soggetto legittimato, prima della presentazione del progetto edilizio e dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione e attrezzature per servizi, nonché della definizione dell'atto unilaterale o della Convenzione, nelle fattispecie indicate agli articoli precedenti, può presentare istanza all'Ufficio competente per l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare.

Tale procedura, consente l'individuazione delle linee fondamentali, gli elementi caratterizzanti l'intervento e la fattibilità dello stesso (indicazioni per la scelta dei servizi, attrezzature e urbanizzazioni necessarie, gli indirizzi per la progettazione, le indicazioni e gli elementi

per la definizione dell'atto d'obbligo o degli accordi convenzionali con l'Amministrazione Comunale) e/o la definizione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi.

La presente procedura è integrabile, a richiesta del Soggetto legittimato, con quella di cui all'art. 49 (Esame preliminare facoltativo).

2. Nei casi in cui il Soggetto legittimato presenti un'istanza che proponga degli scostamenti dalle previsioni morfologiche del PGT o che rientri in una delle fattispecie di cui all'art. 16 delle Norme del PR (incentivazioni), deve indicarlo espressamente nella richiesta.

In questi casi il progetto preliminare dovrà essere accompagnato da una relazione adeguatamente motivata in merito alle necessità degli scostamenti proposti e/o relazione storico documentale che dovrà essere positivamente valutata dalla Commissione per il Paesaggio.

Gli esiti di questa fase preliminare, che potrà prevedere anche la convocazione di una Conferenza dei Servizi preliminare, ai sensi dell'art. 14 bis, della L. 241/1990 e l'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio, nei casi previsti, saranno oggetto di un provvedimento i cui contenuti di accertamento e definizione saranno, ove possibile, reiterati senza ulteriore istruttoria nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo.

Il provvedimento ha validità di nove mesi dalla sua comunicazione.

Il procedimento si dovrà concludere entro 30 giorni; nei casi di particolare complessità (esempio, coinvolgimento di più settori o necessità di Conferenza dei Servizi), dovrà concludersi entro 60 giorni dalla presentazione.

Art. 34 - Attività edilizia della pubblica amministrazione

1. Le disposizioni del Regolamento non si applicano:
 - Alle opere e interventi pubblici di cui all'art. 7 del DPR. 380/01 e smi.
 - Alle opere pubbliche comunali deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, ed assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del DPR. 554/1999 e smi.

CAPO II - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 35 - Contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della LR. 12/05, è composto:
 - 1) Dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - 2) Dalla quota commisurata al costo di costruzione.
 - 3) Dal contributo relativo al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Le tariffe degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento dei rifiuti sono determinate con deliberazione del Consiglio Comunale e riferite alla superficie lorda di pavimento (SLP) o al volume (V) oggetto di intervento, calcolati secondo le indicazioni delle norme degli atti del PGT e del Regolamento.

Il contributo sul costo di costruzione è determinato secondo le modalità stabilite dalla legislazione vigente.
3. In caso di presentazione di DIA o SCIA, comportanti la corresponsione del contributo di costruzione, il relativo calcolo deve essere allegato alle stesse.
4. Le componenti del contributo, il cui ammontare viene verificato in sede istruttoria, possono essere versate anche ratealmente, secondo le modalità e con le garanzie stabilite con determinazione dell'Ufficio competente.

5. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di traslazione di SLP fuori sagoma nell'ambito della ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo le tariffe approvate dal Consiglio Comunale.
6. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, il contributo sul costo di costruzione è da considerarsi congruo anche nel caso in cui il calcolo è effettuato sulla base della Tabella Ministeriale con l'applicazione della classe massima alla superficie dell'intervento; tale modalità è alternativa e sostitutiva alla compilazione della "Tabella Ministeriale" riferita all'intero edificio, per determinare la classe dello stesso.
7. In caso di mutamento di destinazione d'uso, il pagamento del contributo di costruzione, qualora dovuto, è assoggettato alle prescrizioni del presente articolo.

Art. 36 - Opere di urbanizzazione e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

1. Le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, sono definite dalla normativa nazionale e regionale.
Non sono opere di urbanizzazione, gli allacciamenti alla rete pubblica di qualsiasi natura, le reti dei sottoservizi e i relativi manufatti, nonché la viabilità di esclusivo interesse privato.
2. L'esercizio dell'attività edilizia o il rilascio del PC per interventi edilizi è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del Soggetto legittimato a procedere alla realizzazione delle stesse, contestualmente all'esecuzione degli interventi edilizi privati.
3. Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate all'esterno del perimetro degli ambiti di atti di programmazione negoziata, di piani attuativi o altri interventi, disciplinati da convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, qualora siano funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica e alla riqualificazione dell'ambito territoriale di riferimento.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria possono essere assicurate, in tutto o in parte, in aree o come dotazioni, in attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in edifici pubblici o privati, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale, sulla necessità delle stesse in relazione al fabbisogno espresso dal Piano dei Servizi e da altri atti di programmazione e pianificazione urbanistica.
5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate su aree cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del Soggetto legittimato, possono essere ammesse a scomputo totale o parziale dall'ammontare della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione dell'intervento edilizio.
6. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale deve essere contestuale o anticipata rispetto a quella degli interventi edilizi privati.
Il certificato di agibilità dell'intervento privato non è ottenibile prima della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, salvo deroghe espressamente motivate.
Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano poste a carico del Soggetto legittimato, è possibile procedere con la fine lavori parziale ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 24 e seguenti del DPR. 380/01 e smi, con ultimazione delle urbanizzazioni solamente per la parte

interessata alla fine lavori (es. in caso di termine di un edificio in lotto più ampio rispetto a più corpi di fabbrica).

7. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento privato, previste a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, devono essere realizzate anche qualora il costo di tale opere risulti superiore all'ammontare degli oneri dovuti per legge, senza conguaglio.
8. Le modalità atte a garantire la corretta e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi, sono definite nell'*Allegato B* (Allegati tecnici), "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e attrezzature, a scomputo".

Art. 37 - Vincolo di asservimento della densità edilizia

1. In coerenza con le disposizioni dell'art. 8.5, commi 5, 6, 7, 8, delle norme del Piano delle Regole, con la realizzazione di interventi di nuova costruzione, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate ad *atto ricognitivo della densità edilizia* ed a *vincolo di asservimento* agli indici urbanistici applicabili, rispettivamente, alla data di rilascio del PC ed entro i termini di decorrenza del titolo edilizio.
2. Il *vincolo di asservimento* permane con l'esistenza degli edifici, anche se oggetto di frazionamento ovvero di alienazione, anche parziale, dell'area, fatta salva la facoltà di utilizzare indici urbanistici diversi che si rendano applicabili per effetto di varianti del PGT.
3. Il *vincolo di asservimento* viene costituito mediante atto d'obbligo unilaterale, da sottoscrivere prima del rilascio del PC e prima della presentazione della SCIA o della DIA, da trascrivere a favore del Comune sui Registri Immobiliari, da prodursi in duplice copia, e da comunicare al Registro dei Diritti Edificatori, a cura e spese del Soggetto legittimato.
L'Amministrazione Comunale conserva copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
4. L'atto ricognitivo della densità edilizia e di asservimento delle aree dovrà essere consegnato prima dell'inizio dei lavori e sostituito da atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, prima della fine dei lavori.

Art. 38 - Certificato di destinazione urbanistica

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei diritti di segreteria, il *certificato di destinazione urbanistica (CDU)*, che specifica per l'immobile oggetto della richiesta:
 - La sussistenza di eventuali vincoli sovraordinati.
 - Le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati.
 - Le modalità di intervento previste.
 - La sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici.
 - Le informazioni relative alla eventuale cessione di diritti edificatori.
2. L'Ufficio competente all'istruttoria edilizia, è tenuto alla verifica dell'attualità del certificato in relazione all'eventuale normativa successivamente intervenuta, nonché alle variazioni degli atti del PGT e di altri strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

Art. 39 - Certificato dei diritti edificatori

1. L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 11, c. 4, della LR. 12/05, istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, nel quale viene annotati il rilascio dei certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Il Comune rilascia, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei diritti di segreteria, il *certificato dei diritti edificatori (CDE)*.

Art. 40 - Interventi urgenti

1. Le opere, che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo edilizio, sotto la responsabilità personale del Soggetto legittimato, dell'Esecutore e del Tecnico incaricato.

2. Il Soggetto legittimato deve dare immediata segnalazione dei lavori di cui al c. 1 allo SUE, attestando i presupposti legittimanti l'effettiva esistenza del pericolo.

Il Soggetto legittimato deve altresì presentare, entro venti giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di PC o altro titolo abilitativo, in relazione alla natura dell'intervento.

Qualora, in seguito a verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno motivato l'intervento, il Soggetto legittimato si assume il rischio di dovere demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi possano essere oggetto di procedimento in sanatoria.

Art. 41 - Interventi edilizi in deroga e di adeguamento igienico - sanitario

1. Possono essere rilasciati PC in deroga alle norme del Regolamento, del Regolamento Locale d'Igiene (previa deroga preventivamente rilasciata dall'ASL territorialmente competente), alla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi in cui è specificamente consentito dalla legislazione nazionale o regionale, previa deroga, ove richiesta, preventivamente rilasciata dall'ASL territorialmente competente.
2. Possono essere autorizzati con PC, interventi edilizi finalizzati al miglioramento delle situazioni esistenti, anche se non conformi alle disposizioni contenute nella Parte IV, Titolo II, del Regolamento, qualora lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico - sanitario, in materia di realizzazione di volumi tecnici, nonché di accessibilità e la fruibilità degli ambienti, in particolare per nuclei ed edifici storici e attività produttive.
3. Nel rispetto delle norme sulla sicurezza e delle disposizioni di legge in materia di deroga alle prescrizioni tecniche sull'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere di manutenzione straordinaria, le opere interne agli edifici e alle singole unità abitative e immobiliari, purché comportanti miglioramento della situazione igienica preesistente e dei requisiti di accessibilità, possono essere avviate mediante SCIA, anche nel caso in cui i locali o gli edifici non risultassero rispondenti ai requisiti igienico - prestazionali definiti nella Parte IV, Titolo II, del Regolamento e dal Capitolo 4, del Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
4. Nei casi indicati al c. 2, a corredo della richiesta del PC, deve essere allegata Relazione attestante le soluzioni tecniche adottate per determinare il miglioramento delle condizioni preesistenti, sottoscritta da Tecnico abilitato.

Non è consentita la riduzione degli indici di aerazione e illuminazione naturali maggiore del 30% e dei limiti di superficie dei locali di abitazione maggiore del 5% rispetto a quanto previsto nella Parte IV, Titolo II del Regolamento (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche).

Per le altezze, si applicano le disposizioni di all'art. 107 (Soppalchi) del Regolamento.

Art. 42 - Fascicolo del fabbricato

1. I Soggetti legittimati, sono tenuti a costituire e mantenere il "*fascicolo del fabbricato*" per ogni edificio privato o pubblico.

Il *fascicolo del fabbricato* (di seguito, *fascicolo*) è costituito dai seguenti documenti e atti, allegabili anche esclusivamente in formato digitale:

- *Identificazione dell'edificio*

- a) Individuazione catastale e georeferenziazione dell'immobile.
- b) Titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato e delle successive modifiche strutturali (compresi eventuali sopralzi), corredati dei relativi elaborati grafici.
- c) Documentazione relativa ad eventuali acquisizioni e scambi di diritti edificatori e atti di asservimento delle eventuali porzioni pertinenziali all'intero edificio.
- d) Copia della richiesta del certificato di agibilità con allegata la documentazione richiesta dalla normativa vigente.

- *Documentazione relativa alla struttura*

- a) Copia delle denunce dei cementi armati (o delle strutture), collaudo statico e successive varianti, corredati dei relativi elaborati grafici.
- b) Copia certificazione di idoneità statica di cui al c. 5, dell'art. 8.

- *Sicurezza - impiantistica*

- a) Elaborati tecnici relativi agli impianti comuni realizzati e agli interventi di manutenzione e modifica degli stessi, corredati delle relative certificazioni di conformità e relativi elaborati grafici.
- b) Indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza predisposti per gli interventi di manutenzione, corredati dei relativi elaborati grafici.
- c) Relazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 (già L. 10/1991) e certificazione energetica, corredate dei relativi allegati.
- d) Certificati di prevenzione incendi, o altro previsto dalla medesima normativa, corredati dei relativi elaborati grafici.

2. L'obbligo di cui al c. 1 decorre dall'entrata in vigore del Regolamento, per tutti gli interventi edilizi maggiori di cui all'art. 18, c. 2, punto II.

L'obbligo è esteso anche agli interventi di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, che contemplino modifiche strutturali e/o cambio di destinazione d'uso anche parziale.

3. In caso di vendita dell'edificio o dell'unità immobiliare, in ottemperanza alle disposizioni del Codice Civile, il *fascicolo* del fabbricato dovrà essere consegnato al nuovo Proprietario; analogamente, esso dovrà essere consegnato nel caso di subentro di un nuovo Amministratore condominiale.

Nel caso dei condomini, gli atti di vendita delle singole unità immobiliari dovranno riportare il nominativo ed i riferimenti dell'Amministratore di condominio, il luogo ove il *fascicolo* del fabbricato è al momento depositato.

TITOLO IV - Tutela paesaggistica

CAPO I - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 43 - Competenze

1. La Commissione per il Paesaggio (di seguito Commissione) è l'organo tecnico - consultivo collegiale dell'Amministrazione Comunale, che esprime pareri obbligatori, non vincolanti - salvo diversa disposizione di legge - relative al rilascio delle *Autorizzazioni Paesaggistiche* e nelle altre materie più avanti elencate.
2. La Commissione si esprime in merito alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio nel rispetto delle attribuzioni previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente e del presente Regolamento.
Nel rispetto delle attribuzioni di legge ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione si svolge mediante l'espressione di pareri motivati, obbligatori, che vengono resi per i casi espressamente contemplati dalla legge e dal presente Regolamento, nonché laddove, per la peculiarità delle questione trattate, sia richiesto un qualificato parere.
3. La Commissione esprime il proprio parere nell'ambito dei seguenti procedimenti:
 - a) Rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs 42/04 e smi, per quanto riguarda le competenze amministrative attribuite al Comune dall'art. 80 della LR. 12/05 e smi.
 - b) Nei casi di cui all'art. 81 della LR. 12/2005 e smi.
 - c) Irrogazione delle sanzioni amministrative in materia paesaggistica.
 - d) Accertamenti di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/04 e smi.
 - e) Rilascio di provvedimenti in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L. 47/1985.
 - f) Nei casi previsti dalle norme del vigente PPR.
 - g) Nei casi contemplati dalle Norme degli atti del PGT.
4. La Commissione esprime il proprio parere con particolare attenzione:
 - Alla coerenza degli interventi in progetto con i principi, le norme e i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti.
 - Alla tutela complessiva del territorio in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti.
 - Alla congruità con i criteri di gestione del bene tutelato.

Art. 44 - Composizione

1. La Commissione è composta da 3 (tre) soggetti esterni all'Ente, con riconosciuta conoscenza disciplinare in materia e/o pluriennale e qualificata esperienza nella tutela del paesaggio.
In particolare, i Componenti della Commissione devono:
 - Essere in possesso di diploma universitario o laurea o diploma di scuola media superiore in una materia attinente la pianificazione, la gestione del territorio e del paesaggio, la progettazione edilizia ed urbanistica, la tutela dei beni architettonici, culturali e del paesaggio, le scienze geologiche, naturali, geografiche ed ambientali.
 - Avere maturato una comprovata conoscenza ed esperienza pluriennale, almeno quinquennale se laureati e decennale se diplomati, in una delle materie sopra indicate.
2. I componenti della Commissione vengono individuati sulla base di bandi rivolti agli Ordini, Collegi e Associazioni Professionali, alle Università,

Sovrintendenze, che l'Amministrazione Comunale ritiene di invitare o che chiedano di essere invitati.

I componenti della Commissione sono nominati dal Sindaco, previa comparazione dei curricula.

3. Il Sindaco, contestualmente alla nomina dei Componenti della Commissione, ne designa il Presidente.

Il Presidente della Commissione deve avere conseguito titolo di laurea universitaria ed eventualmente l'abilitazione all'esercizio della professione o avere svolto attività dirigenziali in enti pubblici, avere maturato una qualificata esperienza nell'ambito della tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici e ambientali.

4. Le condizioni di incompatibilità con la nomina a componente della Commissione sono le seguenti:

- Consigliere comunale o componente della Giunta Comunale.
- Rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o enti, aziende o società da esso dipendenti.
- Componenti già nominati per più di due mandati, anche non consecutivi.
- Essere contestualmente componenti di commissioni comunali operanti nel settore territoriale.

5. Accettando la nomina nella Commissione, ogni componente, qualora eserciti in ambito comunale attività professionale in materia edilizia - urbanistica, si impegna a:

- Presentare l'elenco dei progetti edilizi realizzati e/o avviati nell'ultimo triennio, ai quali abbia professionalmente collaborato e operato, prima di assumere l'incarico;
- Elaborare annualmente, per l'intera durata dell'incarico, l'elenco dei progetti edilizi realizzati e/o avviati ai quali abbia professionalmente collaborato e operato, successivamente alla sua nomina.

Tale atto dovrà essere trasmesso al Presidente della Commissione (soggetto alla stessa procedura) per costituire - assieme ad atti e verbali di Commissione - materiale accessibile ai sensi di legge.

Art. 45 - Durata

1. Il mandato della Commissione corrisponde temporalmente a quello del Sindaco che la nomina.

I componenti della Commissione si insediano entro il settimo giorno successivo alla data di nomina da parte del Sindaco.

In caso di rinuncia, decadenza, dimissioni o impedimento permanente di uno dei componenti, prima della scadenza, il Sindaco, con le modalità di cui al precedente art. 44, c. 3, provvede alla sua sostituzione.

Il nuovo componente, così nominato, rimane in carica fino alla scadenza del mandato del componente sostituito.

2. Costituiscono cause di decadenza da componente della Commissione:

- La sopravvenienza di una delle cause ostative alla nomina a componente della Commissione previste nel precedente art. 43, c. 4.
- La sospensione dall'Albo/Ordine professionale
- L'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.
- L'assenza, senza giustificato motivo, a tre sedute nel corso di un anno solare.

Art. 46 - Funzionamento

1. Il Presidente fissa le date di convocazione della Commissione e ne stabilisce l'ordine dei lavori, conduce la discussione e coordina la sintesi delle conclusioni.

2. La Commissione elegge, tra i suoi componenti, un Vice-Presidente con il compito di coadiuvare il Presidente e di sostituirlo in caso di assenza.
Per la validità delle sedute della Commissione occorre la presenza di almeno due dei Componenti in carica con diritto di voto.
I pareri della Commissione devono essere sempre espressi con chiara motivazione e si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti.
In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente della Commissione o, in sua assenza, del Vice Presidente.
I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione relativamente ad interventi riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini, fino al quarto grado.
3. A supporto dell'attività della Commissione è costituito l'Ufficio di Segreteria, dipendente direttamente dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, che sottopone alla Commissione i progetti presentati previa istruttoria nei casi previsti dalla legge, e provvede agli atti e provvedimenti amministrativi conseguenti ai pareri espressi.
4. Di ciascuna seduta viene redatto il verbale, a cura della Segreteria della Commissione, che viene pubblicato sul sito internet del Comune in forma sintetica entro il successivo giorno lavorativo.
Nel rispetto della normativa vigente in materia di accesso agli atti, è consentito ai cittadini - singoli od associati - di prendere visione di quanto verbalizzato in forma integrale ed estrarne copia.
Il verbale deve esprimere le motivazioni del parere in ordine alla valutazione del progetto e, se negativo o condizionato, contenere indicazioni dettagliate affinché il Professionista possa comprendere ed eventualmente adeguare il progetto.
5. La partecipazione alla Commissione è svolta a titolo gratuito. Nei casi in cui sussistono eccezionali esigenze istruttorie, può essere riconosciuto un rimborso spese adeguatamente documentato.
6. Ai lavori della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, oltre al Responsabile (o suo delegato) dello SUE, anche i Responsabili (o delegati) degli Uffici interessati dagli interventi.
7. A seguito di parere negativo il Progettista potrà essere invitato a conferire con la Commissione; dopo il secondo parere negativo potrà direttamente conferire con la stessa nella seduta successiva.

Art. 47 - Regolamento interno

1. La Commissione svolge la propria attività di valutazione dei progetti in conformità alle seguenti disposizioni:
 - a) Le riunioni non sono pubbliche. Il Presidente potrà ammettere il Progettista, esclusivamente per l'illustrazione del progetto e non alla successiva attività di esame e di espressione del parere.
 - b) Rispondenza ai criteri e procedure regionali (DGR. IX/2727/2011), per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.
 - c) Esecuzione di sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere di competenza, delegando allo scopo, in casi eccezionali alcuni componenti.

Art. 48 - Modalità di valutazione

1. Nell'esame dei progetti e nella formalizzazione dei relativi pareri, la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo all'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.

La Commissione, anche sulla base degli strumenti conoscitivi degli atti del PGT, del Regolamento e del progetto, effettua una "ricognizione speditiva del contesto paesaggistico" dell'area o dell'ambito di intervento, considerando gli edifici esistenti nell'intorno e rileva la presenza di caratteri formali prevalenti o comunque ricorrenti, attenendosi ai quali si ottiene l'effetto di rendere più leggibile e coerente il quadro paesaggistico, anche in relazione alle specificazioni della "carta del paesaggio" e della "carta della sensibilità dei luoghi" (Tavole CP01 e CP02 del Documento di Piano).

Considerando le specificità locali del paesaggio, viene indicato il seguente ordine di verifiche, con riferimento agli elaborati CP01 e CP02:

- a) Il rapporto di intervisibilità
 - b) Il rapporto con i percorsi di rilevanza paesaggistica
(Percezione "dinamica" del paesaggio)
 - c) Il rapporto con il contesto locale
2. La Commissione esprime, nei modi indicati dalla normativa regionale e nazionale vigente, il proprio parere sulle questioni di rilevanza paesaggistica, prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti di tutela paesaggistica vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale.
 3. Nell'esercizio della competenza consultiva in materia paesaggistico - ambientale di cui al c. 1, la Commissione applica i criteri per l'esercizio della sub-delega deliberati dalla Giunta Regionale nonché degli altri atti di natura paesaggistica (Piano Territoriale Regionale e Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano di Governo del Territorio con contenuti paesaggistici).

CAPO II - NORME PROCEDURALI

Art. 49 - Autorizzazione per interventi su beni paesaggistici

1. Ove si intendano realizzare opere edilizie, che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili, che il D.Lgs. 42/04 e smi assoggetta a vincolo specifico, i Soggetti legittimati, devono presentare preventiva richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso D.Lgs. 42/2004 e smi.
I lavori potranno iniziare solamente dopo l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica e dello specifico titolo edilizio.
2. La Commissione esamina la documentazione progettuale allegata alla richiesta di *Autorizzazione Paesaggistica* ed esprime, entro 30 giorni, il proprio parere.
L'Autorizzazione Paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al PC o ad altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico - edilizio.

Art. 50 - Esame di impatto paesaggistico dei progetti

1. Ai sensi delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e conformemente con l'art. 18, del Piano delle Regole del PGT, i progetti relativi agli interventi edilizi di cui al c. 2, dell'art. 18 del Regolamento, compreso il recupero dei sottotetti ad uso abitativo, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame paesaggistico, sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, in relazione alla classe di sensibilità del sito in cui si localizza l'intervento, come definita dalle Norme del Documento di Piano.
La richiesta dei relativi titoli abilitativi deve essere accompagnata dall'esame *dell'impatto paesaggistico*.

Quest'ultimo, per gli interventi edilizi minori, potrà essere richiesto dal Responsabile del Procedimento in relazione all'impatto del progetto presentato.

Non sono soggetti all'esame *dell'impatto paesaggistico* i progetti relativi ad aree o immobili soggetti a vincolo monumentale o paesaggistico per i quali è richiesto il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

2. I contenuti e le modalità di valutazione *dell'impatto paesaggistico* dei progetti di cui al c. 1, sono definiti dal Piano Paesaggistico Regionale e dalle "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" (DGR. 8 Novembre 2002, VII/11045 - pubblicata sul B.U.R.L. del 21/11/2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47).
I progetti devono essere presentati in conformità ai modelli pubblicati sul sito web comunale, completi della documentazione in essi indicata.
3. La valutazione del grado di incidenza del progetto, in relazione alla classe di sensibilità paesaggistica del sito definita dall'elaborato CP 02 del Documento di Piano, è verificata dal Responsabile del Procedimento.
I progetti, che ad esito della valutazione di cui al presente comma, risultino sopra la soglia di rilevanza definita dalle linee guida regionali, sono sottoposti all'esame della Commissione.

Art. 51 - Esame preliminare facoltativo

1. Nei casi in cui sia richiesto il parere della Commissione, è data facoltà al Soggetto legittimato di sottoporre ad essa il progetto preliminare delle opere edilizie con le modalità di cui all'art. 33 del Regolamento.
L'esame è propedeutico alla successiva presentazione della richiesta del titolo edilizio.
La Commissione esprime la propria valutazione entro 20 giorni dalla presentazione del progetto preliminare di cui al c. 1.
2. In sede di esame del titolo abilitativo, fatta salva ogni verifica edilizia ed urbanistica, sarà valutato come sufficiente il parere preliminare della Commissione, qualora il progetto non si differenzi da quello preliminare per gli aspetti paesaggistici e morfologici e non sia nel frattempo mutato il contesto di riferimento così come risultante da apposito provvedimento del Responsabile del procedimento.

PARTE TERZA - ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I - Esecuzione degli interventi

Art. 52 - Inizio dei lavori

1. Nel caso di CIL, CIAL e di SCIA, la comunicazione di inizio dei lavori coincide con la presentazione del titolo e pertanto devono essere contestualmente assolti gli obblighi di legge connessi, compresa la consegna della documentazione richiesta per l'inizio dei lavori.
2. Prima dell'inizio dei lavori di realizzazione delle opere strutturali previste dal progetto approvato, deve essere depositata la relativa denuncia ove prescritta dalla vigenti disposizioni in materia, sulla base del protocollo definito dallo SUE.
3. Nel caso di DIA e di PC, i lavori devono avere inizio entro un anno dall'efficacia del titolo, fatte salve diverse disposizioni di legge.
Pertanto, entro lo stesso termine, deve essere depositata la comunicazione di inizio dei lavori, che deve comprendere e assolvere tutti gli adempimenti connessi richiesti.

4. L'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 15, c. 2, del DPR. 380/01 e smi, deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi.
I lavori si intendono "iniziati" quando si verifica e realizza:
 - La compiuta organizzazione del cantiere mediante il concentramento di mezzi da lavoro, di uomini e attrezzature di servizio.
 - La sostanziale esecuzione di scavi, coordinati al getto delle fondazioni del costruendo edificio.
 - L'innalzamento degli elementi strutturali portanti.
5. Nel caso di interventi assentiti con PC, il termine di inizio lavori può essere prorogato, ai sensi dell'art. 15, c. 2 e 2 bis, del DPR. 380/01 e smi, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del PC.
6. Se il titolare del provvedimento edilizio è un ente pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, il termine di inizio lavori può essere prorogato fino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio.
7. Decorso inutilmente i termini per l'inizio dei lavori ed in assenza di provvedimento di proroga, il titolo abilitativo decade, con diritto da parte del titolare del PC alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.

Art. 53 - Ultimazione dei lavori

1. Il termine entro il quale l'opera assentita con PC deve essere ultimata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative.
Decorso tale termine, il PC decade di diritto per la parte non eseguita, fatta salva la possibilità dell'interessato, prima della scadenza del titolo, di richiedere la proroga nei casi e con le modalità stabilite dall'art. 15, commi 2 e 2 bis, del DPR. 380/01 e smi.
Per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito, si applicano le disposizioni di cui all'art. 69 del Regolamento (Interventi non ultimati).
2. La DIA conserva efficacia per tre anni a decorrere dalla data di inizio dei lavori, fatte salve diverse disposizioni legislative, senza possibilità di proroghe di tale termine.
La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a nuova DIA o SCIA.

Art. 54 - Allegati alle dichiarazioni di "inizio e fine lavori"

1. Prima dell'inizio dei lavori, riferiti a PC e DIA, devono essere presentati all'Ufficio competente:
 - a) La documentazione richiesta in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, comprensiva della comunicazione con l'indicazione del nominativo e dati identificativi dell'impresa esecutrice, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di acquisire d'ufficio il DURC.
 - b) Visto esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o autocertificazione nei casi previsti dalle norme, nonché altri visti o autocertificazioni non allegati alla presentazione della richiesta del titolo edilizio.
 - c) La documentazione richiesta per lo specifico intervento pubblicata sul sito web comunale.
2. Prima dell'inizio delle opere strutturali previste nel progetto deve essere presentata la relativa denuncia ove prescritta ai sensi della legislazione vigente.

3. Per tutti gli interventi realizzati mediante SCIA e DIA, ultimate le opere, deve essere presentata allo SUE, la comunicazione di fine dei lavori corredata del certificato di collaudo finale a firma del Direttore dei Lavori, con il quale si attesta la conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

Contestualmente, devono essere allegate:

- a) Documentazione fotografica dello stato delle opere.
- b) Certificazione energetica.
- c) Denuncia della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non siano necessarie.
- d) Ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale - nei termini e secondo le modalità che verranno definite dalla Giunta Regionale - degli elaborati di aggiornamento del data base topografico ai sensi dell'art. 4 bis, della LR. 12/05 e smi.

L'Ufficio competente all'istruttoria del titolo originario accerta l'avvenuta regolare realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni rispetto al progetto iniziale approvato.

Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini di validità del titolo, occorrerà procedere ai sensi dell'art. 69 (Interventi non ultimati) e, se ne ricorrono i presupposti, ai sensi dell'art. 65 (Agibilità).

4. Alla comunicazione di fine lavori relativa a interventi di nuova costruzione, ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali, e di interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, devono inoltre essere allegati:

- a) Domanda di agibilità e relativi allegati.
- b) Rilievo delle opere di fognatura realizzate.
- c) Dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente.
- d) Dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi.
- e) Serie completa degli elaborati di progetto riportanti lo stato definitivo in formato digitale non modificabile.

Tale documentazione è richiesta anche qualora ci si avvalga della facoltà prevista dall'art. 65, c. 2 (Agibilità parziale), per le parti ultimate.

5. La presentazione degli elaborati di cui ai precedenti commi è richiesta in relazione alla natura dei singoli interventi edilizi; il Progettista ovvero il Direttore dei Lavori, sotto la propria responsabilità, può attestare che il progetto non incide sugli elementi di cui alle precedenti elencazioni.

Art. 55 - Richiesta e consegna dei punti fissi

1. Prima di iniziare i lavori per interventi oggetto di prescrizioni planivolumetriche (piani attuativi, titoli abilitativi convenzionati), l'avente titolo è tenuto a richiedere al Responsabile del Servizio che ha curato l'istruttoria, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione.

Nell'esecuzione dell'opera, l'avente titolo deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello, che gli devono essere comunicati entro dieci giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.

2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani attuativi e titoli abilitativi convenzionati, l'avente titolo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente al progetto.

L'avvenuto posizionamento delle picchettature dovrà essere comunicato al Responsabile del Servizio competente. Le picchettature dovranno restare esposte per un periodo di almeno 15 giorni successivi alla comunicazione; trascorso tale termine i lavori possono essere iniziati.

3. Le operazioni di cui al c. 1 possono essere eseguite da personale del Comune o da altro personale messo a disposizione dal Titolare e dall'Assuntore dei lavori, sotto la direzione di un Funzionario comunale indicato dal Responsabile del Procedimento.

Le operazioni di cui al c. 2 sono eseguite dall'Assuntore dei lavori, salva la possibilità di verifica da parte degli Uffici comunali preposti.

Delle operazioni di cui al c. 1 è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del Richiedente, che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

Le costruzioni private non possono occupare il suolo pubblico salvo l'ottenimento di relativa concessione.

Le costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali permanenti verso il suolo pubblico.

Art. 56 - Recinzioni provvisorie

1. L'avente titolo, prima di dare corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, recintare provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o adottare accorgimenti tecnici conformi alle prescrizioni che saranno impartite dal Responsabile competente; la comunicazione deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture, i cavi aerei e sotterranei esistenti.

La mancata comunicazione all'Amministrazione Comunale comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157.

2. In ogni caso, devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

3. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, per foggia e materiali utilizzati, ed altezza non superiore a 2,00 m, salvo motivate ragioni di sicurezza richieste dal PSC, POS, PSS.

4. L'avente titolo, quando le opere di recinzione comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti dei relativi servizi.

5. Qualora sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, l'avente titolo ha l'obbligo di presentare, almeno cinque giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

6. Le opere esterne, da realizzare sui fabbricati prospettanti aree pubbliche o aperte al pubblico, possono essere effettuate solamente previa recinzione dei fabbricati medesimi o con analoghe misure protettive idonee ad assicurare l'incolumità e la salute della popolazione.

7. Le norme del presente articolo non si applicano in caso di lavori di durata inferiore ad una settimana, purché vengano adeguatamente vigilati e/o segnalati e siano messe in atto idonee misure protettive per evitare condizioni di disagio o pericolo.

Art. 57 - Strutture provvisionali

1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di 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 per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponteggi verso strada devono essere chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta.
3. Le scale aeree, i ponti mobili o gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.
4. In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro.
In difetto, il Funzionario preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.
La mancata esecuzione delle opere comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157.
5. Nel corso dei lavori si devono adottare tutte le misure idonee atte a tutelare gli abitanti delle UI dell'edificio e degli edifici adiacenti.
6. L'Amministrazione Comunale può, in caso di pericolo accertato per le unità immobiliari adiacenti, sospendere l'intervento, prescrivendo al Soggetto legittimato e/o all'assuntore la realizzazione di interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.
La ripresa dei lavori può essere condizionata alla effettiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e ripristino necessari alla tutela degli immobili adiacenti.

Art. 58 - Requisiti e dotazioni dei cantieri

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 158 (Vigilanza del cantiere per salute e sicurezza, nonché regolarità dei rapporti di lavoro), tutti i cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia ed essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle norme vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.
Devono inoltre essere messi in atto tutti gli accorgimenti atti a evitare inquinamento acustico, atmosferico, dei terreni, di falda, o di qualsiasi altro genere.
2. Salvo quanto diversamente previsto dal PSC o POS o PSS, a maggiore tutela dei residenti, le attività di cantiere possono essere svolte nei giorni feriali e nei seguenti orari:
 - Tra le ore 8:00 e le ore 18:00, da Lunedì a Venerdì.
 - Fino alle ore 12:00, il Sabato.

I cantieri che necessitano di operare in orari diversi da quanto sopra indicato e i cantieri che operano a ciclo continuo dovranno essere appositamente autorizzati.

3. I cantieri dovranno essere dotati delle attrezzature di servizio ai lavoratori, occorrenti e prescritti dalle apposite normative.

Le attrezzature di servizio per i lavoratori, realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere conformi alle norme igienico-sanitarie, sotto la responsabilità dell'assuntore dei lavori.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali, in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'ASL, il secondo sostituito con bagni chimici o bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.

E' vietato usare acqua dei canali e corsi d'acqua pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

4. Nei cantieri interessati da lavori edili e da lavori di bonifica dei terreni, devono essere adottate tutte le precauzioni opportune al fine di evitare interferenze tra le due tipologie di lavori.

Le aree del cantiere interessate dai lavori di bonifica dei terreni non dovranno essere sottoposte a rimaneggiamenti o escavazioni se non previo parere dell'ufficio competente.

5. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal Regolamento, deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di dimensioni minime 0,75 * 1,50 m, riportante:

- Gli estremi del titolo edilizio abilitativo
- Gli estremi del titolare degli stessi
- Il nome dell'impresa assuntrice dei lavori
- Il nome del responsabile del cantiere.
- Il nome del Direttore dei lavori.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

La mancata esposizione della tabella comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157.

Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione copia del titolo abilitativo e dei relativi elaborati grafici.

L'Assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere o deve assicurare la presenza permanente in loco del responsabile di cantiere.

Art. 59 - Demolizioni

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi edilizi sono autorizzate nell'ambito delle procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte.
3. Le demolizioni aventi carattere autonomo, sono soggette a specifico titolo abilitativo che ne definisce gli effetti e le modalità

Art. 60 - Operazioni di scavo

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle sedi stradali. A tale scopo dovrà essere richiesta all'Amministrazione Comunale la formale consegna di una adeguata porzione di sede stradale.

L'installazione di tiranti ricadenti nel sottosuolo, pubblico o privato, deve essere preventivamente assentita dalle proprietà interessate.

2. La sicurezza degli edifici e degli impianti circostanti va comunque verificata mediante idonee operazioni di misura e di monitoraggio, effettuate a cura dell'avente titolo o dell'Assuntore dei lavori.
Le misurazioni devono interessare la zona circostante gli scavi e devono comprendere tutti gli immobili che possano essere interessati in relazione alle caratteristiche degli scavi.
3. Ogni anomalia riscontrata, sia nei valori delle misure di monitoraggio sia riguardante infiltrazioni d'acqua o eventuali lesioni negli edifici, andrà tempestivamente comunicata all'autorità comunale, fermo restando l'obbligo dell'avente titolo o dell'Assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
4. Gli scavi non devono impedire l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta la concessione al comune.

Art. 61 - Gestione del materiale proveniente dallo scavo

1. I materiali di risulta dagli scavi, qualora non contaminati, possono essere riutilizzati in sito in qualità di sottoprodotti, o smaltiti come rifiuti, in conformità alla normativa vigente.
Il Soggetto legittimato o l'Assuntore dei lavori è tenuto a dichiarare le modalità di gestione prescelte all'atto della presentazione dei titoli edilizi o in variante agli stessi.
2. L'utilizzo dei materiali di scavo in qualità di sottoprodotti, esclusi dalla definizione di rifiuto, è ammesso nel rispetto di tutti i requisiti, delle modalità e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente che devono essere assolti comunque prima dell'inizio dei lavori di scavo. Il Soggetto legittimato o l'Assuntore dei lavori è tenuto a dare tempestiva informazione al Responsabile del procedimento urbanistico/edilizio in merito all'assolvimento degli adempimenti richiesti dalle norme vigenti.
3. Le terre e rocce da scavo, che il Soggetto legittimato o l'Assuntore dei lavori non intende escludere dalla definizione di rifiuto, devono essere gestite nel rispetto della normativa in materia e non necessitano di alcun atto di assenso preliminare.
4. Restano fermi gli obblighi di comunicazione agli Enti preposti in merito al rinvenimento di eventuali contaminazioni ai sensi delle norme vigenti.

Art. 62 - Ritrovamenti archeologici, storici e artistici

1. I progetti di opere edilizie comportanti i lavori di scavo in aree non vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i, ma comprese nelle zone A e B della Carta del Rischio Archeologico, elaborata dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, o segnalati nella cartografia degli atti del PGT, devono essere sottoposti a segnalazione preventiva alla Soprintendenza competente.
Tale segnalazione deve essere inviata 15 giorni prima della presentazione del progetto e copia della stessa deve essere allegata alla presentazione del titolo edilizio. In ogni caso, qualunque lavoro di scavo nelle suddette aree, deve comunque essere segnalato alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, indipendentemente dalla successiva realizzazione di un intervento edilizio.

2. Tutte le opere e gli interventi dovranno rispettare le indicazioni e le eventuali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico.

Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere anticipata alla fase del progetto preliminare.

3. Qualora, nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziasse ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla competente Soprintendenza e messi a disposizione della medesima.

Contestualmente, entro il quinto giorno dal ritrovamento, ne deve essere data comunicazione al Responsabile del Servizio che ha rilasciato o assentito il provvedimento edilizio.

I lavori - limitatamente alla parte interessata - devono essere immediatamente sospesi avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

I lavori potranno riprendere decorsi i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge per l'accertamento dell'interesse archeologico del sito.

Art. 63 - Ordigni bellici

1. Qualora, a seguito di una prima verifica di natura storica e bibliografica emergano forti probabilità circa la presenza di ordigni bellici, preliminarmente ai lavori di scavo dovrà essere richiesta ed eseguita indagine specifica.

Nel caso in cui durante le operazioni di indagine venissero rilevati ordigni bellici o residuati di tali oggetti dovrà esserne data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento, all'Autorità Militare ed alla Polizia Locale.

Art. 64 - Manufatti attinenti a servizio pubblico e suolo pubblico

1. L'Assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni al Responsabile competente e, ove necessario, agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

L'autorizzazione è subordinata alla prestazione di idonea cauzione.

Ultimati i lavori, nel corso delle opere di ripristino relative alle aree pubbliche, deve essere garantita la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

La riconsegna delle aree deve essere effettuata in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

Qualora, le opere di ripristino non siano state correttamente eseguite, gli uffici competenti ne ordineranno l'esecuzione con le opportune prescrizioni entro un termine tecnicamente congruo, dopo di che procederanno all'escussione della cauzione ed all'esecuzione in danno dell'operatore.

TITOLO II - Agibilità

Art. 65 - Agibilità totale e parziale

1. Nei casi previsti dalla legislazione vigente, il Soggetto titolare del titolo o atto abilitativo, suoi successori o aventi causa, deve presentare per gli interventi edilizi di cui all'art. 53, c. 4, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, domanda per il rilascio del *certificato di agibilità*.

2. La domanda può essere presentata:
 - Per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, se dotate di autonomi requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, qualora siano state realizzate le opere di urbanizzazione relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
 - Per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione.
3. La domanda deve essere presentata al Servizio competente (SUE o SUAP), utilizzando la modulistica pubblicata sul sito web comunale, corredata dalla documentazione seguente:
 - Documentazione relativa all'avvenuto accatastamento dell'edificio;
 - Atto notarile attestante l'effettiva densità edilizia e le effettive aree asservite, ove necessario e non già presentato;
 - Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta asciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - Dichiarazione della/e impresa/e installatrice/i che attesta la conformità alla normativa di settore degli impianti installati negli edifici, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto;
 - Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
 - Certificato di collaudo statico delle strutture;
 - Certificazione energetica;
 - Dichiarazione attestante il nominativo ed i dati identificativi di tutte le imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi che hanno operato nel cantiere;
 - Dichiarazione ai sensi dell'Articolo 47 del DPR. n. 445/2000, con la quale il Committente o il Responsabile Lavori attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa (DURC) di tutti i soggetti operanti in cantiere, all'atto del loro ingresso nel cantiere stesso.
 - Certificato o segnalazione certificata di inizio attività ai fini antincendio, se dovuti.
 - Dichiarazione di ottemperanza alle disposizioni per la "Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" di cui all'art. 100.
4. La Proprietà o l'Amministratore del condominio, sono tenuti alla conservazione della documentazione di cui al c. 3, ai fini della costituzione del *fascicolo di fabbricato* di cui all'art. 41.
5. All'atto della presentazione della domanda di agibilità, l'Ufficio competente verifica la documentazione allegata e procede all'accettazione.
6. A seguito di tale verifica, gli Uffici possono eseguire controlli a campione sulle opere realizzate, finalizzati alla verifica della rispondenza delle opere stesse al progetto.
Ad esito positivo della visita di controllo, il Responsabile del Servizio provvede, su proposta del Responsabile del Procedimento, all'emissione del *certificato di agibilità*.
7. Trascorso il termine previsto dalla legislazione vigente, fatto salvo quanto disposto dai commi 8 e 9, l'agibilità si intende tacitamente attestata.
Il silenzio dell'Amministrazione Comunale sulla richiesta di rilascio del certificato di agibilità, assume significato di assenso solamente quando

le dichiarazioni rese dal Richiedente risultino veritiere e la domanda sia completa di tutta la documentazione sopraindicata.

Su istanza del Richiedente, gli uffici possono attestare l'iter istruttorio ai fini della formazione di silenzio assenso sulla domanda di agibilità.

8. Nel caso in cui il Soggetto legittimato abbia assunto l'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione connesse al titolo, l'agibilità non potrà essere rilasciata o intendersi assentita qualora le stesse non siano collaudate, salvo l'eventuale agibilità parziale di lotti completamente ultimati anche in relazione alle opere funzionali agli stessi e a giudizio del Responsabile del Servizio competente.
9. L'agibilità non può comunque essere attestata qualora siano ancora in corso interventi di bonifica, e comunque prima del rilascio del "certificato di avvenuta bonifica" o suoi equipollenti.
In caso di monitoraggi da tenere attivi successivamente agli interventi di bonifica il rilascio dell'agibilità dovrà essere previamente assentito dagli enti competenti per il procedimento di bonifica.
10. Per gli edifici funzionali alle attività economiche il soggetto di cui al c. 1, congiuntamente al Direttore Lavori, è tenuto a presentare una dichiarazione di agibilità nelle forme di legge (dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 5, della LR. 1/2007 e smi), attestante la conformità o la regolarità degli interventi o attività.
11. Il rilascio del *certificato di agibilità* ovvero la decorrenza di cui al c. 7, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222, del RD. 27 luglio 1934 n. 1265.
12. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 6, commi 1 e 2, della LR. 11/2014, l'agibilità degli edifici può essere conseguita, in alternativa al rilascio del *certificato di agibilità* di cui al presente articolo, a mezzo di dichiarazione, presentata ai sensi dell'art. 25, c. 5 bis, del DPR. 380/2001 e smi, del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, completa degli allegati e delle certificazioni di cui ai commi precedenti, per la richiesta del certificato di agibilità.

Gli uffici preposti effettuano le verifiche a campione delle dichiarazioni presentate e possono eseguire controlli sulle opere realizzate, finalizzati alla verifica della rispondenza delle opere stesse al progetto.

L'eventuale esito negativo della visita di controllo, comporta l'inefficacia della dichiarazione presentata e le conseguenti procedure in materia edilizia, igienico - sanitaria, penale.

TITOLO III - Varianti e interventi non ultimati

Art. 66 - Tolleranze di cantiere

1. Fatti salvi i diritti dei terzi per le distanze dai confini, gli allineamenti verso gli spazi pubblici, le misure minime fissate da leggi o regolamenti e qualora non si eccedano le condizioni di seguito elencate, costituiscono tolleranze di cantiere:
 - a) Scostamenti relativi alle misurazioni lineari:
 - Per le misure inferiori o uguali a m. 5,00 lo scostamento non può essere superiore all'1,00% della misura lineare;
 - Per le misure oltre m. 5,00 e fino a m. 30,00 per il calcolo dello scostamento si applica la seguente formula: $Y = (X + 20) / 5$, dove al posto di X viene inserita la misura lineare effettiva espressa in metri quindi, eseguendo l'operazione indicata, si

- ricava Y che è il massimo scostamento ammissibile espresso in centimetri per la misura lineare inserita al posto di X.
- Per le misure superiori a m. 30,00 il massimo scostamento ammissibile è di cm.10;
- b) Le diverse soluzioni distributive ai singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della SLP inferiori al 5%, ferma restando la SLP complessiva di progetto.
2. Qualora entrambe le condizioni di cui alle lettere a) e b) sopra elencate siano rispettate, non ricorre l'obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici o comunicazioni e pertanto non sussiste la condizione di variante al progetto.

Art. 67 - Varianti

1. Le modifiche alle opere oggetto di titoli edilizi possono essere realizzate solo dopo il perfezionamento di nuovo titolo edilizio, fatto salvo quanto previsto al comma successivo.
L'interessato è tenuto a sospendere i lavori limitatamente alle opere oggetto di variante fino all'ottenimento del titolo.
Qualora non provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e all'ottenimento del titolo, il Responsabile competente ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.
2. Fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori e senza obbligo di sospensione dei lavori, fatta salva l'eventuale necessità di ottenere preventive autorizzazioni per immobili vincolati, il Soggetto legittimato, intestatario del titolo edilizio, può presentare una comunicazione di eseguita attività (CEA), sottoscritta da tecnico abilitato, che costituisce parte integrante del procedimento relativo al titolo abilitativo edilizio, per le modifiche alle opere conformi agli strumenti urbanistici che:
- Non incidano sulle volumetrie e sui parametri urbanistici.
 - Non alterino la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lvo 42/04 e smi.
 - Non modifichino l'altezza dell'edificio in misura superiore ad 1,00 metro senza variazione del numero dei piani.
 - Non modifichino la categoria edilizia dell'intervento.
 - Non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, che determinano carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale o che non siano compatibili con la qualità dei suoli.
 - Non violino le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.
3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione, comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo, in relazione alle opere di variante.

Art. 68 - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali quelle elencate e descritte all'art. 54, della LR. 12/2005 e smi e all'art. 32 del DPR. 380/2001 e smi.
2. Nei casi di varianti essenziali di cui al c. 1, il Soggetto legittimato deve sospendere i lavori, limitatamente alle opere oggetto di variante, fino all'eventuale ottenimento del titolo abilitativo.
3. Le varianti a titoli abilitativi assoggettati al pagamento di contributo di costruzione comportano la verifica e l'eventuale adeguamento del contributo in relazione alle opere di variante.
4. In caso di realizzazione di varianti essenziali, qualora non si provveda tempestivamente alla sospensione dei lavori e alla richiesta di specifico

titolo abilitativo o qualora non sia possibile l'ottenimento del titolo stesso, il Responsabile del Servizio ordina la demolizione di quanto realizzato in variante e il ripristino secondo le modalità indicate dalla legge.

Art. 69 - Interventi non ultimati

1. Ove l'intervento edilizio non risulti ultimato nei termini di cui all'art. 52 del Regolamento, l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario.
2. L'esecuzione delle opere mancanti è assoggettata alla corresponsione della differenza dei contributi di costruzione, in relazione alle variazioni tariffarie intervenute medio tempore e proporzionata all'incidenza economica delle opere mancanti rispetto al costo totale dell'opera.
3. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova costruzione o di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e le relative opere risultino già finite al rustico, ai fini dell'istruttoria del procedimento edilizio dell'intervento di completamento, si considerano le sole opere mancanti, che verranno qualificate di manutenzione straordinaria.
4. Gli immobili, interessati da interventi edilizi non ultimati, sono sottoposti alle disposizioni dell'art. 10 del Regolamento (Recupero urbano .. ecc.), qualora ne ricorrano i presupposti.

PARTE QUARTA - L'ATTIVITA' EDILIZIA

TITOLO I - Regole generali degli interventi

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 70 - Salvaguardia idrologica - Invarianza idraulica

1. Gli interventi edilizi di cui al c. 2, dell'art. 18, devono verificare la conformità alle disposizioni dell'art. 8.4, c. 2, delle Norme del Piano delle Regole al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo urbanizzato e quindi l'impatto idraulico e idrologico.
La realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve essere conforme alle disposizioni di cui all'art. 7 e all'art. 15, c. 1, lettera D., delle Norme del Piano dei Servizi.
2. In coerenza alle disposizioni richiamate al c. 1, al fine di ridurre gli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate alla data di adozione del Regolamento e di successiva impermeabilizzazione, l'attuazione degli interventi edilizi e urbanistici specificati dai commi 3 e 4 deve ottemperare ai principi di:
 - “*Invarianza idraulica*”, in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate nei recettori naturali o artificiali dedicati (con esclusione della rete di fognatura), non devono essere maggiori di quelle pre-esistenti agli interventi in progetto.
 - “*Invarianza idrologica*”, in base al quale, sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali dedicati di valle (con esclusione della rete di fognatura), non devono essere maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.
3. Per gli scopi di cui al c. 2, è incentivata l'implementazione di tecnologie di gestione e recupero delle acque meteoriche in conformità alle prescrizioni dello Studio geologico allegato agli atti del PGT vigente, tra le quali: pozzi disperdenti, smaltimento in superficie, opere di *drenaggio urbano sostenibile*, verde pensile, irrigazione pertinenziale, verde urbano e territoriale, ecc.).

Per *drenaggio urbano sostenibile* si intende il sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici recettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

Tali interventi non sono ammessi nelle aree e per le attività di cui all'art. 3 del Regolamento Regionale 4/06 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'art. 52, c. 1, lettera a), della LR. 26/03".

Ai fini del Regolamento, costituiscono componenti necessarie:

- a) La tipologia ed i materiali di finitura delle superfici esterne esposte alle acque meteoriche.
- b) La gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche.
- c) La piantumazione delle aree e l'inverdimento pensile.

4. Ai sensi del c. 2, negli ambiti di trasformazione urbanistica definiti dagli atti del PGT, gli interventi atti a contenere l'entità delle portate meteoriche scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei recettori, naturali e artificiali (con esclusione della rete di fognatura), devono rispettare i limiti, allo stato, stabiliti dalla DGR. 8/2244 del 29/03/2006:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni.
- 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

Il sistema di drenaggio delle acque meteoriche, deve garantire l'*invarianza idraulica*, assicurando quindi che gli interventi in progetto non provochino un aggravio della portata di piena del corpo idrico che riceve i deflussi superficiali, utilizzando i più adeguati sistemi esemplificati nell'*Allegato E - Allegati Tecnici*.

A tali interventi è riconosciuta la premialità fino a 0,05 m²/m², da utilizzare per il raggiungimento dell'IT o IF (Indice Territoriale o Fondiario), secondo le modalità stabilite dall'Art. 5, c. 7, delle Norme del DP, nel limite del 50% della differenza tra IT e ITP.

5. Gli interventi edilizi maggiori di cui all'Art. 18, c. 2, punto II, gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, gli interventi relativi a spazi aperti (pertinenziali e non, sistemati a verde o cortile pavimentato, di superficie superiore a 100,00 m²), devono contemplare la realizzazione di sistemi di captazione, filtro e/o accumulo, filtrazione, dell'acqua meteorica proveniente dalle coperture per consentirne l'utilizzi compatibili, mediante rete di adduzione e distribuzione delle stesse (rete duale), in applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 52, c. 3, delle Norme del PR.

Le coperture degli edifici, devono essere dotate di canali di gronda e pluviali e atti a convogliare le acque nel sistema di raccolta e smaltimento.

Alcuni degli usi compatibili delle acque meteoriche sono i seguenti:

- a) Irrigazione aree sistemate a verde
- b) Pulizia delle aree pavimentate (cortili e passaggi)
- c) Tecnologici e relativi a sistemi di climatizzazione attiva
- d) Alimentazione cassette di scarico dei w.c.

Il volume della vasca o serbatoio di accumulo deve essere dimensionato in funzione del:

- 1) Volume di acqua captabile dalla superficie impermeabilizzata e dal valore medio delle precipitazioni.

- 2) Fabbisogno idrico per l'uso a cui l'acqua è destinata.
- 3) Periodo di secca.

La vasca o serbatoio di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato al sistema disperdente interno alla proprietà per smaltire l'eventuale acqua in eccesso.

L'impianto idrico definito dal presente comma non può essere collegato alla rete idrica potabile e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

Le superfici pertinenziali pavimentabili, devono essere realizzate con materiali permeabili, utilizzando i sistemi ritenuti più adeguati (vds esempi di cui all'*Allegato E - Allegati Tecnici*).

Agli interventi sopra citati ed a quelli indicati dall'*Allegato E* (Allegati Tecnici), è riconosciuta la premialità fino a 0,05 m²/m², da utilizzare per il raggiungimento dell'IT o IF (Indice Territoriale o Fondiario), secondo le modalità stabilite dall'Art. 11, c. 4, delle Norme del PR, nel limite del 50% della differenza tra ITP-IFP e IT-IF.

Costituiscono parte integrante del progetto e della documentazione richiesta ai fini del titolo autorizzativo:

- a) Il modello di calcolo assunto.
 - b) Planimetria generale in scala non inferiore 1:200 con la campitura delle superfici, esistenti, in relazione al loro grado di permeabilità, la tipologia dei materiali impiegati e le relative superfici, le dettagliate caratteristiche del verde proposto, le modalità di smaltimento e/o recupero delle acque meteoriche).
 - c) La certificazione delle modalità di posa effettivamente seguite al fine di garantire la permeabilità delle superfici rilasciata dall'Impresa esecutrice.
6. Alla richiesta del certificato di agibilità o alla relativa autocertificazione, il Direttore dei Lavori deve allegare, oltre alla documentazione richiesta dal Regolamento, una specifica dichiarazione attestante la conformità delle opere realizzate, ai sensi del presente articolo, al progetto approvato.
7. E' vietata qualsiasi modificazione delle superfici autorizzate sistemate a verde, drenanti, ecc., salvo nuova procedura autorizzativa.
- La trasformazione delle sistemazioni, autorizzate, delle superfici, in violazione alle disposizioni del Regolamento e relativo *Allegato E* (Allegati Tecnici), obbliga il Soggetto legittimato al ripristino della condizione autorizzata, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157 del Regolamento.

Art. 71 - Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità degli edifici - Eliminazione delle barriere architettoniche

1. In tutte le opere edilizie devono essere realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di Accessibilità (superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche), al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per quelle con disabilità (motoria, sensoriale, cognitiva ecc.).

Devono essere garantiti i requisiti di Accessibilità, Visitabilità, Adattabilità, con le modalità e caratteristiche della normativa vigente.

Per le medesime finalità, in caso di necessità, motivate da specifiche disabilità, sono consentite deroghe alle disposizioni di cui alla Parte Quarta, Titolo II (Conformazione e dotazioni degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche).

Negli edifici residenziali unifamiliari e in quelli fino a quattro alloggi, è richiesto solamente il requisito dell'Adattabilità.

2. In tutti gli interventi edilizi sulle unità immobiliari aperte al pubblico, compresi quelli di manutenzione straordinaria, deve essere garantito il requisito di Visitabilità per gli spazi utilizzati dal pubblico.

Gli accessi devono essere garantiti dal piano strada con arretramento della porta di ingresso rispetto il filo della facciata o della vetrina e la formazione di un piano inclinato trattato con materiale antisdrucchiabile e segnalato con colore visibile, di lunghezza adeguata all'arretramento della soglia di ingresso, anche in deroga alle pendenze massime di legge fino ad un massimo del 15%.

Ove non sia possibile arretrare gli ingressi a causa del conseguente eccessivo dislivello esistente o per altre motivazioni strutturali, si deve garantire l'accesso con soluzioni di analoga ed adeguata prestazione.

3. Le soluzioni progettuali e funzionali relative all'accessibilità degli edifici aperti al pubblico e degli spazi urbani (percorsi accessibili, installazione di semafori acustici per non vedenti, rimozione della segnaletica che ostacola le persone handicappate, ecc.), che saranno definite nell'ambito del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) ai sensi del c. 21, dell'art. 32, della L. 41/1998 come modificati dal c. 9, dell'art. 24 della L. 104/1992, sono automaticamente recepite dal Regolamento.

4. Ai requisiti di Accessibilità, Visitabilità, e Adattabilità sono ammesse le deroghe di cui all'art. 20 della LR. 6/1989 e s.m.i, in particolare quelle relative:

- Ai locali tecnici, l'accesso ai quali è riservato ai soli addetti.
- Agli edifici residenziali con non più di tre livelli, compresi i piani interrati e porticati, per i quali è consentita solo la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la possibilità tecnica di installazione in tempi successivi (preferendo soluzioni che prevedano la futura installazione di elevatori / ascensori rispetto all'installazione di servoscala).
- Agli edifici, agli spazi ed ai servizi esistenti, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici.
- Agli edifici soggetti a vincolo monumentale, nei casi in cui le opere di adeguamento possano costituire pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
- Agli edifici produttivi, per i quali sono ammesse deroghe nei casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa anche alla specificità delle lavorazioni svolte.

CAPO II - CONNESSIONE ALLE INFRASTRUTTURE URBANE

Art. 72 - Attrezzature per indicazioni ed altri apparecchi

1. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso al Soggetto legittimato, può applicare o fare applicare sul fronte delle costruzioni:
- Le targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche.
 - I cartelli della segnaletica stradale.
 - Le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.
 - Le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico.
 - I cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie.
 - I cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili.
 - Gli orologi pubblici.
 - I sostegni per i cavi di conduttori elettrici.
 - Gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.

- Le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi pubblici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157.

L'installazione degli elementi sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per i pedoni.

2. Il Soggetto legittimato, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al c. 1, deve darne avviso al Comune o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le modalità da seguire.
3. La manutenzione degli elementi elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente connesse è a carico degli enti o privati interessati.
Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo, di norma, non possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela artistica, storica, architettonica, ambientale, paesaggistica.
4. 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, orologi, lapidi, ecc., purché il manufatto non sia soggetto a vincolo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 73 - Numero civico degli edifici e numerazione interna

1. Il Comune, sulla base dello "*stradario digitale comunale*", costituente l'implementazione del SIT comunale (Sistema Informativo Territoriale), assegna il numero civico ed i relativi subalterni.

Gli indicatori numerici sono posati a cura del Comune, che si riserva la possibilità di farli posare direttamente dai proprietari, aventi sagome e forme scelte dalla stessa.

Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2,00 (due) a 3,00 (tre) metri, e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del Proprietario.

2. Le eventuali variazioni della numerazione civica già assegnata, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale fatti salvi i casi in cui la richiesta di variazione venga effettuata direttamente dall'interessato.

In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale o di variazione della numerazione civica, il Proprietario restituisce al Comune, nel termine di quindici giorni, gli indicatori in precedenza assegnatigli, pena l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157 del Regolamento.

Il Comune provvede ad apporre la numerazione civica per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, passi carrabili, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.

L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del Proprietario in difetto vi può provvedere il Comune addebitandone le spese allo stesso. In base all'art. 42 del Regolamento Anagrafico Nazionale (DPR. 223 del 30 Maggio 1989 e smi), il Comune ha l'obbligo di apporre all'interno dei fabbricati una specifica numerazione, complementare a quella esterna, che identifichi in modo univoco l'ubicazione della singola unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale.

La numerazione civica interna, serve per:

- Tutelare la sicurezza collettiva, in particolare per conoscere l'esatta ubicazione dell'unità immobiliare per le esigenze delle Forze dell'Ordine e dei mezzi di soccorso.

- La correlazione al catasto degli immobili.
 - L'implementazione del sistema informativo territoriale che rappresenti l'insieme dei fabbricati insistenti sul territorio comunale.
3. Nel rispetto del vigente "Regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità", gli Amministratori dei condomini, nominati ai sensi dell'Art. 1129 del Codice Civile, sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio amministrato, una targhetta della dimensioni massime 15 * 20 cm, contenente i propri dati, recapito e numero telefonico, nonché a comunicare gli stessi dati a mezzo PEC all'Ufficio preposto, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.
La targhetta può essere applicata anche all'interno dell'edificio, purché sia chiaramente leggibile dall'esterno.
La mancata applicazione della targhetta comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157.
 4. Nel rispetto del vigente "Regolamento per l'imposta comunale sulla pubblicità" all'esterno dell'edificio, sotto il numero civico, i proprietari possono apporre, a titolo gratuito e senza necessità di alcuna richiesta, una targa della dimensioni massime 15 * 20 cm, che riporti l'anno di ultimazione del fabbricato, il nome del Progettista e dell'Impresa esecutrice, la Certificazione energetica assegnata.

Art. 74 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici, con particolare attenzione alla fruibilità da parte dei cittadini.
In concomitanza a lavori per l'apertura di passi carrabili, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere ai privati la realizzazione degli stessi secondo le indicazioni che, di volta in volta, verranno impartite dai competenti Uffici comunali, previa costituzione di apposita polizza fidejussoria a garanzia del suolo pubblico, che sarà svincolata solamente ad avvenuta constatazione della regolare ultimazione dei lavori.
2. I Soggetti legittimati devono sostenere le spese di sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione e danneggiamento degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà e nel caso di manomissione autorizzata del suolo pubblico.
I Soggetti legittimati devono altresì provvedere alla sistemazione e mantenimento dei marciapiedi, fermo restando l'obbligo di ripristino dello stesso, a propria cura e spese, nel caso di rinuncia e/o revoca di passo carrabile.
L'inottemperanza alle disposizioni di cui sopra comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157.
3. Nel caso di nuova costruzione, qualora le sedi stradali vengano realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, la pavimentazione destinata a stalli di motoveicoli dovrà essere realizzata con materiali idonei a garantire l'indefornabilità del suolo.
4. I Soggetti legittimati devono garantire l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora ciò non avvenga il Comune può intervenire in sostituzione, fatta salva ogni azione di rivalsa nei confronti dei proprietari.
5. Nel caso di immobili che usufruiscono del marciapiede fronteggiante altri edifici, le spese per la realizzazione dei progetti e degli interventi dei punti precedenti sono a carico di tutti i Soggetti legittimati in quote proporzionali.

6. Nel sottosuolo pubblico antistante gli edifici, nel sedime del marciapiede, possono essere realizzate, previa richiesta di autorizzazione/concessione al competente Ufficio, intercapedini per l'aerazione e illuminazione locali interrati a servizio del privato e per la contestuale posa di sottoservizi a rete quali linee elettriche e di telecomunicazioni e botole di aerazione delle centrali termiche
7. Le superfici pavimentabili, devono essere realizzate con materiali permeabili, utilizzando i più adeguati sistemi esemplificati nell'*Allegato E* - Allegati Tecnici.

Art. 75 - Accesso dalla rete viaria

1. Le disposizioni seguenti integrano l'art. 59.1 delle Norme del Piano delle Regole del PGT.
2. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali richieste dalla legge, autorizzati dal Comune e individuati con segnali di divieto di sosta.
La mancata esposizione del segnale comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 157.
L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
 - Nelle strade di rilevante importanza viabilistica, incluse in un apposito elenco allegato al Regolamento ovvero definite dal Piano Urbano del Traffico (PUT), se vigente, aggiornato annualmente, l'accesso diretto dallo spazio pubblico non è consentito qualora non siano possibili l'inversione di marcia nello spazio privato e la reimmissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
 - Nelle restanti strade, l'accesso diretto dallo spazio pubblico è consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
3. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
 - Nelle strade di rilevante importanza viabilistica, di cui al c. 1, il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di 4,50 metri dal filo esterno del marciapiede o qualora non presente dalla banchina di delimitazione della carreggiata, così come definita dal nuovo codice della strada, per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare.
 - Nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento delle recinzioni ed edifici, a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.
 - All'interno della proprietà privata, prima dell'accesso carraio, deve essere garantito un tratto in piano della lunghezza di 4,50 metri.
4. I requisiti necessari per l'apertura di passi carrabili devono essere dimostrati nella documentazione tecnica di progetto degli interventi.
Una apposito elaborato cartografico deve rappresentare l'accesso alla rete viaria, lo spazio pubblico e le relative dotazioni di stato di fatto (alberature, illuminazione pubblica, cartelli stradali ecc.).
Lo stesso elaborato deve essere utilizzato ai fini del rilascio del numero identificativo dell'autorizzazione per l'apertura del passo carrabile.
5. A seguito del rilascio di titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi è consentita, a cura e spese del Richiedente, l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede, limitatamente allo spazio ad esso asservito.

6. Per la realizzazione dei passi carrai non è possibile modificare il marciapiede se non per la parte relativa alla cordonatura. Eventuali richieste di passo carraio da parte di attività situate direttamente sul fronte strada, qualora necessario, dovranno comportare l'adeguamento delle quote interne dei propri locali senza interferire con lo spazio del marciapiede neanche con pedane mobili. Nel caso ciò non risulti tecnicamente possibile, non potrà essere concesso il passo carraio.

Art. 76 - Strade private

1. Al fini della applicazione del presente articolo, si definisce "strada privata" lo spazio di collegamento che consente l'accesso a più fondi contermini, altrimenti interclusi.
Le disposizioni seguenti integrano quelle di cui al Titolo 5, delle Norme del Piano delle Regole.
2. I Proprietari delle strade debbono provvedere:
- a) Alla pavimentazione ed illuminazione delle stesse.
 - b) Alla manutenzione ordinaria e pulizia della carreggiata, dei marciapiedi e delle alberature presenti.
 - c) Alla manutenzione straordinaria volta a garantire la piena efficienza del sedime e del manto stradale.
 - d) All'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta.
 - e) Alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e recapito delle acque meteoriche nei collettori comunali.
3. Le strade private a servizio di più edifici residenziali devono avere larghezza minima di 5,50 metri, oltre ai marciapiedi sui due lati, di cui almeno uno di 1,50 metri di larghezza netta, con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 7,50 metri.
Se a fondo cieco, le strade devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere le seguenti caratteristiche:
- Larghezza minima di 4,00 metri, nel caso di un unico senso di marcia.
 - Larghezza di 7,00 metri nel caso di doppio senso di marcia, oltre ai marciapiedi sui due lati di cui almeno uno di 1,50 metri di larghezza netta, con raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 10,00 metri.
 - Se a fondo cieco, terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto, che garantisca l'iscrizione di un cerchio del diametro di 14,00 metri.
5. Le strade private devono essere dotate di impianto di illuminazione realizzato in conformità alle disposizioni del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale e dell'art. 94 del Regolamento.
6. Le prescrizioni di cui ai commi 3, 4, 5 si applicano alle strade di nuova costruzioni, salvo situazioni di comprovata impossibilità dovuta alla particolare geometria e dimensione dell'area interessata, documentate in sede di autorizzazione dell'intervento.
Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle presenti disposizioni, compatibili con lo stato dei luoghi.
7. L'accesso alle strade private deve essere segnalato da apposito cartello indicatore stradale.

E' facoltà del Comune richiedere ai Soggetti legittimati la chiusura al traffico di tali strade con sbarre apribili o sistemi equivalenti automatizzati

Art. 77 - Accessi ai parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcheggio a rotazione, compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa ed i parcheggi privati per auto, con più di 30 stalli, le eventuali rampe di accesso devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) Rampe di accesso antisdrucciolevoli di pendenza non superiore al 15% con dimensioni minime della carreggiata pari a:
 - 5,50 metri nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;
 - 6,00 metri in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio interno minimo di 3,50 metri ed il raggio esterno minimo di 9,50 metri;
 - b) Percorsi pedonali, lungo le rampe, della larghezza di almeno 0,60 metri, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
 - Quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze.
 - In caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti.
 - c) Tratti in piano lunghi almeno 4,50 metri per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
 - d) Rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali;
 - e) Dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
 - (i) 6,00 metri quando fronteggiano posti auto chiusi.
 - (ii) 5,50 metri quando fronteggiano posti auto aperti tracciati a pavimento o di semplice collegamento senza accessi laterali.
 - f) Per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse.

2. Nella costruzione di parcheggi privati con meno di 30 stalli per autovetture, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.

Nei parcheggi a rotazione, con accesso dalla viabilità locale classificata di tipo C, D e F primaria, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 o dal Piano Urbano del Traffico, devono essere approntati spazi di attesa, posti tra l'accesso dalla pubblica via e la sbarra di ingresso al parcheggio ovvero alla zona di prelevamento automatizzato nel caso di parcheggi meccanizzati, di ampiezza tale da ricevere un numero di veicoli non inferiore a due veicoli.

3. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, è ammesso l'accesso tramite sistemi di movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione di spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare avvenga in condizioni di sicurezza.

Nei parcheggi privati l'uso di sistemi di movimentazione meccanizzata e automatizzata è sempre consentito.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici pubblici o di uso pubblico, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi deve essere assicurato tramite ascensori accessibili.

Art. 78 - Allacciamento degli edifici ai servizi a rete

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazione e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.
2. Le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 4 delle Norme del Piano dei Servizi, comprendono le reti ed infrastrutture per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e delle telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, di raccolta automatizzata dei rifiuti solidi, nonché le diramazioni delle stesse, collocate su suolo o sottosuolo pubblico, o privato asservito all'uso pubblico, che si rendessero necessarie al fine di assicurare le dotazioni degli edifici.
3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai precedenti commi, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città sono obbligatori negli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia e devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti interi edifici.
4. I progetti edilizi devono prevedere la realizzazione delle dotazioni impiantistiche indicate ai commi precedenti e degli allacciamenti alle reti infrastrutturali, la cui esistenza e idoneità dovranno essere asseverate dal Progettista all'atto della presentazione del progetto.
In caso di non adeguata dotazione di opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 4 delle Norme del Piano dei Servizi, la loro estensione dovrà essere realizzata contestualmente all'intervento edilizio privato previa costituzione di idonee garanzie finanziarie.
5. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, posti in fregio al suolo pubblico dovranno essere previste apposite nicchie, nella struttura di facciata ovvero della recinzione, per l'alloggiamento di eventuali armadietti contenenti apparati di linee elettriche e di telecomunicazioni da definirsi con i Gestori di pubblici servizi.
6. I Soggetti legittimati sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici delle componenti necessarie per l'impianto di illuminazione pubblica e per opere di interesse collettivo.
7. Le presenti norme sono integrate da quelle del PUGSS e relativo "Regolamento per l'uso del sottosuolo", come stabilito dall'art. 41 della LR. 7/12 e s.m.i, che prevalgono per gli aspetti specialistici.

CAPO III - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI - RAPPORTI CON L'AMBIENTE E LO SPAZIO URBANO

Art. 79 - Incentivi per l'incremento della qualità negli interventi edilizi

1. Il Comune, in relazione alle importanti trasformazioni urbanistiche promosse dal PGT, sostiene gli interventi per migliorare la qualità sociale degli ambienti destinati ad attività e servizi comuni negli edifici, che non consentono l'insediamento di abitanti per il ruolo di servizio all'abitare e alle altre funzioni insediate, svolto.
2. Ferma la definizione di SLP di cui all'art. 8 delle Norme del Piano delle Regole del PGT, si specifica quanto segue:

a. *Spazi di pertinenza* non costituenti SLP:

- I. In *edifici residenziali* - costituiti da almeno quattro unità abitative o unità immobiliari con altra destinazione compatibile, e fino a 1.000 m² di SLP ammessa - nel limite del 10% della SLP.

Tali ambienti, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, possono essere destinati:

- A servizi per attività di fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, limitatamente al piano terreno o seminterrato.
- Al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, limitatamente al piano terreno, seminterrato o interrato, fino ad un massimo di 4,00 m² per ogni unità abitativa o immobiliare di cui sopra.

- II. In *edifici produttivi e terziari*, nel limite del 10% della SLP complessiva ammessa.

Tali ambienti, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, possono essere destinati:

- A sale per attività ricreative dei dipendenti, nidi aziendali, guardiole di portineria.
- Al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, limitatamente al piano terreno, seminterrato o interrato, fino ad un massimo del 10% della SLP ammessa e comunque nel limite di 40,00 m².

- III. In *edifici destinati ad attività di interesse pubblico o generale* (residenze sanitarie, assistenziali, scuole, ecc.), non asserviti, accreditati o convenzionati ai sensi del Piano dei Servizi, nel limite del 10% della SLP complessiva.

Tali ambienti, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, possono essere destinati a:

- Palestre luoghi di culto, sale ricreative, per gli ospiti e per gli addetti.

La superficie degli ambienti di cui alla lettera a), non può comunque superare i 100,00 m² di superficie al netto di pareti divisorie, ed è autorizzabile previa sottoscrizione e trascrizione nei registri immobiliari di atto d'obbligo unilaterale a favore del Comune, con il quale tali ambienti sono asserviti perpetuamente all'uso comune dell'edificio e conseguentemente accatastati come beni comuni non censibili.

La possibilità di non computare in SLP gli spazi di cui al c. 2, lett. a) può essere utilizzata complessivamente una sola volta per ogni edificio.

b. *Spazi di collegamento verticale*, non costituenti SLP:

- Le superfici di ingombro delle scale interne alle unità abitative.
- La superficie dei vani scala completamente chiusi, che si aprono ai singoli piani con un vano porta, deve essere conteggiata una sola volta nella SLP.
- La superficie dei vani ascensore deve essere conteggiata una sola volta nella SLP.

c. *Soppalchi*, non costituenti SLP:

- Nei progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, i soppalchi che non hanno caratteristiche di agibilità.

Art. 80 - Incentivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. La realizzazione di rampe al fine di consentire l'accesso agli edifici esistenti da parte di persone con disabilità, non comporta la necessità di

procedere alle verifiche della superficie minima drenante e filtrante nonché a verde alberato.

2. Le tettoie ammissibili secondo la normativa vigente, a protezione dei cancelli pedonali di accesso alle costruzioni, come pure le coperture dei parcheggi per disabili, non vengono computate ai fini della superficie coperta.
3. Le somme ottenute con la irrogazione delle sanzioni per opere realizzate in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità ed abbattimento delle barriere architettoniche, saranno destinate ad opere, servizi ed iniziative a favore dei disabili.
4. Sono fatti salvi ulteriori o prevalenti incentivi definiti dalla legislazione nazionale e regionale.

Art. 81 - Decoro delle costruzioni

1. Il Comune promuove e favorisce le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, dei suoi aspetti ambientali e culturali e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, spazi aperti e di relazione.
2. Il progetto deve fornire, nel dettaglio grafico, indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi, inoltre deve essere corredato dalla definizione della sistemazione delle aree esterne, comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
3. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione od oggetto di ristrutturazione devono risultare di elevata qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere agli agenti atmosferici, ed in grado di relazionare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
4. Il restauro e i colori dei fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti un unico complesso architettonico, anche se appartenenti a proprietari diversi, devono essere coordinati, così da valorizzare armonicamente l'intero complesso edilizio.
Sono vietati interventi di tinteggiature parziali delle facciate degli edifici prospettanti strade e spazi pubblici e aperti al pubblico transito.
5. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, si applicano le disposizioni di cui all'art. 14, c. 5, delle Norme del Piano delle Regole.
6. 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, delle fasce marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto armonioso con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
7. Qualora, a seguito di demolizione o d'interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere prescritta, al Soggetto legittimato, la loro sistemazione.
In caso di inadempienza può essere imposta, con motivato provvedimento, 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.

Art. 82 - Disciplina del colore e dell'uso dei materiali di finitura

1. I colori, le tinteggiature, gli intonaci, i materiali di rivestimento devono costituire un insieme armonico lungo tutta l'estensione dell'edificio oggetto di intervento, privilegiando l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti, se originali e se rilevabili, ovvero documentabili da ricerche storiche del luogo.

2. La realizzazione di una tinteggiatura deve creare un giusto rapporto tra la dimensione della facciata dell'edificio ed il colore, bilanciando il peso cromatico degli interventi: è necessario valutare attentamente il tipo di tinta in relazione alla superficie da trattare.

In genere, nel caso di cortine composte da varie tipologie di facciate, è corretto rispettarne la scansione: colori scuri o molto saturi sono accettabili su fronti di modeste dimensioni; colori più chiari o poco saturi sono adatti a prospetti di grandi dimensioni e a superfici estese.

La valutazione va comunque fatta tenendo conto anche degli effetti di illuminazione e soleggiamento.

Il rapporto tra la luminosità naturale di un luogo e quella artificiale di una tinta deve essere cromaticamente equilibrato.

In contesti ampi e bene illuminati (piazze, strade larghe ecc.) la scelta del colore deve tener conto del grado di esposizione, per cui è meglio scegliere tinte più sature.

Ai fini della riqualificazione ed armonizzazione dei caratteri distintivi del Nucleo Storico (NS), attraverso il recupero dei prospetti degli edifici lungo gli spazi pubblici, di uso pubblico e comunque percepibili nella visione lontana e d'insieme, il Comune promuove la formazione e divulgazione di disposizioni di indirizzo e regolamentari, costituenti le "Linee guida del colore nel Nucleo Storico", che costituiranno l'*Allegato G* (Allegati Tecnici) al Regolamento.

3. Negli interventi di recupero nell'ambito del Tessuto di Interesse Storico (TIS), come definito dal PGT:
 - a) Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto, coerente con i caratteri architettonici dell'edificio, che si rapporti armonicamente con l'insieme delle cromie delle facciate degli edifici adiacenti costituenti, da scegliere sulla base di campionature definite da un progetto di contestualizzazione.
 - b) Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di valenza storica o/e architettonica, devono essere conservate allo stato originario, gli interventi manutentivi devono essere eseguiti con tecniche non distruttive e applicazioni di protettivi o/e consolidanti incolori.
 - c) Le operazioni di tinteggiatura degli edifici devono recuperare e valorizzare eventuali decorazioni, bassi e alti rilievi, fregi ecc., esistenti sulle facciate, evitando interventi di completamento e delle parti mancanti.
 - d) Gli interventi di tinteggiatura dei prospetti dovranno favorire la lettura dei singoli fronti come unità distinte, adottando sequenze di colori che ne valorizzino il ritmo ed evitino ogni appiattimento cromatico che generi prospettive indistinte.
 - e) I prospetti laterali e quello che fronteggiano la confluenza in un incrocio a "T", devono essere tinteggiati con colori diversi, ma

armonici fra loro, in modo da fare leggere correttamente le differenti prospettive dei fronti.

Nel caso di più edifici accorpati o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a) Quando l'edificio oggetto dell'intervento è costituito da corpi edilizi che evidenzino ancora la propria originaria autonomia morfologica e tipologica (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.), si interverrà di norma con più colori (o tonalità) distinti, anche se tutti i corpi edilizi risultano essere di un'unica proprietà.
 - b) Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà pur conservando inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, il progetto cromatico dovrà essere unitario.
4. Gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti in materiali faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica, nelle tonalità, per gli elementi architettonico - decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico - funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.), rispetto al colore delle facciate.
 5. Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate. Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo, prevalentemente geometrico, in genere costituito da fasce marcapiano, fasce sotto davanzale e riquadri di porte e finestre.
 6. La scelta dei colori dei serramenti, dei sistemi di oscuramento e di ogni altro elemento edilizio da assoggettare a specifica coloritura dovrà essere effettuata con coerenza rispetto al colore della facciata e nel rispetto delle eventuali norme in materia dettate dagli strumenti urbanistici vigenti.
 7. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici si discostino dalle da quanto autorizzato e dai criteri sopra definiti, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
 8. Qualora i rivestimenti delle facciate degli edifici e costruzioni in genere presentino una condizione di avanzato deterioramento, con provvedimento motivato, può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
In caso di inottemperanza, il Comune potrà disporre l'esecuzione in danno, con spese a carico del proprietario dell'edificio.

Art. 83 - Altezza degli edifici - modalità di misurazione

1. Il presente articolo integra le modalità di misura della altezza degli edifici, definite dall'art. 8.15 e dall'Allegato 6, delle Norme del Piano delle Regole del PGT.
2. L'altezza di un edificio, è la distanza misurata dal piano di calpestio del marciapiede esistente o definito nella consegna dei punti fissi, fino alla generatrice determinata dall'intersezione tra la facciata esterna della parete perimetrale e l'intradosso del piano della copertura anche se inclinato.
L'altezza deve essere verificata per ogni parete dell'edificio qualora le quote di riferimento risultino tra loro differenti.

3. I coronamenti sommitali, quali parapetti, "quinte" e similari, opache e trasparenti, aventi altezza inferiore a 1,50 metri rispetto all'estradosso della soletta posta sopra dell'ultimo piano dell'edificio, non concorrono alla determinazione della altezza dell'edificio.

Il coronamento, è considerato opaco quando la parte trasparente è inferiore al 70% della sua superficie, in vista lungo una medesima facciata. Non si considerano nel conteggio delle superfici i risvolti aggettanti, orizzontali o inclinati.

Art. 84 - Allineamenti ed arretramenti

1. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti prospicienti il suolo pubblico comporta la realizzazione di interventi, da parte del Soggetto legittimato, per la valorizzazione della qualità e la fruibilità dello spazio urbano, in armonia con i materiali e le finiture degli spazi pubblici contigui.

Gli spazi resi liberi a seguito dell'arretramento di un edificio o parte di esso devono essere sistemati a verde o pavimentati secondo le indicazioni del Responsabile dello SUE, che potrà avvalersi del parere della Commissione per il Paesaggio.

2. La Commissione per il Paesaggio può richiedere la realizzazione di quinte, da realizzare con impianti a verde o con manufatti architettonici, a parziale mascheramento degli spazi di cui al c. 1, e/o con funzioni di raccordo. In tal caso il provvedimento finale deve contenere l'esplicita motivazione di tale disposizione.

Art. 85 - Recinzioni in aree urbane

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete ed i cancelli, devono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni ed essere regolarmente mantenute.

2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione.

Con il provvedimento abilitativo, il Responsabile del procedimento può dettare prescrizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

3. Fatte salve le prescrizioni degli atti del PGT ed eventuali specificazioni dei piani attuativi, le recinzioni tra le proprietà o verso spazi pubblici, possono essere realizzate, nel rispetto del codice civile:

- Con muro pieno, tra proprietà private.
- Con reti metalliche, nel caso di lotti non prospicienti spazi pubblici.
- Con muretto o cordolo sovrastato da cancellate, con siepi nel caso di lotti prospicienti spazi pubblici.
- Con siepi e reti di protezione infisse al suolo o si cordolo, tra proprietà private.

Recinzioni e zoccolature con caratteristiche diverse sono ammesse per esigenze di decoro urbano, acustiche o igienico - sanitarie.

4. Le recinzioni di impianti sportivi e di aree da interdire all'accesso per motivi di sicurezza e pubblica incolumità possono avere altezze e caratteristiche diverse in relazione alle specifiche esigenze.

5. Il disegno e la configurazione geometrica delle recinzioni deve coordinarsi ed allinearsi con le strutture edilizie e/o recinzioni adiacenti o limitrofe.

In caso di terreno in pendenza il profilo della recinzione deve rispettare l'altezza massima prescritta.

6. Muri, muretti, cordoli, qualora non siano realizzati in mattoni a vista, pietra, elementi prefabbricati, devono essere intonacati e tinteggiati.
7. Nel territorio comunale, per le recinzioni è vietato l'utilizzo di:
 - Filo spinato.
 - Cocci di vetro o simili inseriti nel manufatto
 - Lamiere, pannelli di materiale plastico di qualunque foggia, teli, e altri materiali similari.
8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno della proprietà.
I cancelli a movimento motorizzato devono essere dotati di idonei dispositivi di sicurezza per l'arresto e la riapertura automatica, integrati da segnali visivi e acustici di movimento al fine di consentire la percezione del movimento anche a persone ipovedenti.

Art. 86 - Sistemazioni esterne ai fabbricati e prospetti su spazi pubblici

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali costituiscono vincolo ai fini del rilascio del provvedimento edilizio e dell'ultimazione delle opere.
Il progetto di illuminazione costituisce parte integrante del progetto edilizio e dovrà essere armonizzato con le soluzioni e le apparecchiature installate dal Comune per gli spazi pubblici contigui, nel rispetto delle vigenti norme per l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.
2. Negli spazi privati contigui a quelli pubblici, le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le varietà e tipologie di piantumazione esistenti o previste, in conformità agli indirizzi del Regolamento del Verde, una volta approvato, e degli atti del PGT.
3. La sistemazione esterna di fabbricati o di parti di essi può comprendere la realizzazione di interventi di qualificazione del paesaggio urbano, quali l'installazione di opere artistiche e decorazioni.
Per la realizzazione di tali installazioni è richiesta la Comunicazione allo SUE, corredata da un bozzetto dell'intervento proposto.
Lo SUE, entro 30 giorni dal ricevimento, potrà condizionare l'intervento a eventuali varianti utili al migliore inserimento dell'intervento nel contesto pubblico.
4. Le "sistemazioni esterne ai fabbricati", ai sensi del Regolamento, comprendono anche le superfici verticali, "le facciate", degli stessi, in quanto componenti di pubblico interesse del paesaggio urbano.
5. I Piani Attuativi, relativamente agli spazi prospicienti il suolo pubblico, devono definire gli interventi per la valorizzazione ambientale e la qualità architettonica dello spazio urbano circostante, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
6. Non è ammessa la realizzazione di facciate con materiali riflettenti sugli edifici fronteggianti spazi pubblici; per ragioni compositive e di controllo dell'albedo (*potere riflettente*), le pareti riflettenti non sono mai ammesse negli edifici con destinazione residenziale.

Art. 87 - Agevolazione in materia di tutela e valorizzazione del territorio

1. Per le finalità di cui all'art. 86, cittadini singoli e associati, ai sensi e con le modalità stabilite dall'art. 24 della L. 164/2014, possono presentare progetti di intervento riferiti alla pulizia e manutenzione di manufatti, alla

riqualificazione di aree attrezzate a verde ornamentale, piazze, strade ed in genere alla valorizzazione di spazi urbani.

2. In relazione alla tipologia e caratteristiche dei progetti proposti, l'Amministrazione Comunale approverà uno specifico provvedimento a termine, che definirà altresì le modalità di riduzione o esenzione dai tributi inerenti il tipo di attività posta in essere.

Art. 88 - Sporgenze e aggetti

1. L'aggetto su suolo pubblico di serramenti, balconi aperti e chiusi, gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili è consentito purché le sporgenze siano poste a un'altezza dal piano viabile, tale da non ostacolare il passaggio di automezzi ovvero determinare situazioni di pericolo.
2. Le finestre prospicienti spazi pubblici, o comunque percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata), aventi il davanzale ad altezza inferiore a 3,50 metri, in presenza di marciapiede e 4,50 metri in mancanza di esso, nonché le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
Le quote sono misurate a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede.
3. Le decorazioni, i serramenti, gli apparati tecnici, gli aggetti degli edifici, nonché qualsiasi altra sovrastruttura o sporgenza, compresi entro l'altezza di 3,50 metri dal piano di calpestio del pubblico passaggio, anche in mancanza di marciapiede, non possono superare per più di 10 cm il filo del fabbricato.
4. I mezzi pubblicitari sono ammessi in conformità al "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del diritto sulle pubbliche affissioni".
5. Le insegne a bandiera sono consentite a condizione che non rechino pregiudizio alla visibilità e al decoro dell'ambiente, siano poste a 3,50 metri dal piano del marciapiede sottostante e la loro sporgenza massima deve essere inferiore di 20 cm alla larghezza del marciapiede.
Nel caso in cui le strade siano sprovviste di marciapiede, l'altezza minima deve essere di 5,10 metri e la sporgenza non deve essere superiore a cm 80.
6. E' ammessa l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, quando queste non interferiscano con il libero transito e non impediscono la visuale in danno dei vicini.
Le tende sono vietate nelle strade prive di marciapiede aperte al transito veicolare.
7. Nelle strade dotate di marciapiedi l'aggetto delle tende deve rispettare risultare la distanza di almeno 50 cm dal filo esterno (lato strada) del marciapiede.
Le tende, comprese le loro appendici verticali, anche in tessuto, ed i loro meccanismi devono assicurare un'altezza libera di 2,50 metri misurata dal piano di calpestio del marciapiede.
L'autorizzazione ad installare tende può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato di conservazione e pulite.
8. Oltre l'altezza di 3,50 metri, misurati dal piano di calpestio del marciapiede o di 3,70 metri per i percorsi pedonali e ciclo-pedonali

segnalati lungo strada, è ammessa la realizzazione di balconi, con l'esclusione delle piazze pubbliche, corpi aggettanti aperti o chiusi (bow - window), pensiline, tettoie, sporgenti dal filo del fabbricato non oltre il limite determinato dall'arretramento di 50 cm dal filo del marciapiede stesso e comunque fino ad una sporgenza massima di 1,50 metri.

Art. 89 - Disposizioni per l'installazione di antenne paraboliche, impianti fissi per telecomunicazioni e radiotelevisione, altri impianti generatori di campi elettromagnetici

1. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi del rispetto del decoro dell'ambiente urbano e alla minimizzazione dell'impatto visivo ed ambientale.
2. E' vietata l'installazione di nuove antenne paraboliche di ricezione sui balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, o in giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano stradale delle pubbliche vie.
Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si devono avvalere di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari entro 5 anni dalla data di efficacia del presente Regolamento.
3. Negli immobili di nuova costruzione e in quelli interessati da interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria riguardanti l'intero edificio, deve essere assicurata la predisposizione della rete di cavidotti per la successiva installazione di impianti centralizzati di ricezione televisiva, terrestre e satellitare nel caso in cui non sia prevista la loro immediata installazione.
4. Non è ammessa l'installazione di parabole satellitari su edifici o immobili di valenza storica, architettonica e ambientale, specificamente individuate nella cartografia del PGT, visibili da strade e spazi pubblici e di uso pubblico,
5. Sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, in merito alla collocazione di stazioni radio-base per la telefonia mobile nonché quelle sulla tutela di beni artistici.

Art. 90 - Disposizioni per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili

1. In relazione alle peculiari caratteristiche pedologiche e morfologiche del territorio comunale, che ne qualificano la valenza di interesse paesaggistico e naturalistico, riconosciute anche dagli atti del PGT, con riferimento alla DGR. IX/3298 del 18/04/2012 e fatte salve le procedure ed i titoli abilitativi richiesti dalle vigenti disposizioni di legge, l'installazione degli impianti di cui alle lettere a), b), c), comunque configurata (modifica, ampliamento, riattivazione, ecc.), deve conformarsi ai seguenti criteri:
 - a) L'installazione, comunque configurata, come precisato al c. 1, di *impianti fotovoltaici ed eolici*, è assoggettata alle seguenti prescrizioni riferite alle disposizioni di cui ai paragrafi 3.1, 3.2 e 3.3 della DGR. IX/3298 del 18/04/2012:
 - Nel Tessuto di Interesse Storico (TIS) del PR, gli interventi devono:
 - Essere dimensionati nei limiti del fabbisogno del diretto utilizzatore e conformarsi agli indirizzi e prescrizioni dei caratteri ambientali di cui alla lettera L/3, dell'art. 58 delle Norme del PR.

- Evitare installazioni su elementi e manufatti tipici dell'architettura locale (frangisole, pergole, pensiline), che modificano i caratteri ambientali e materici degli edifici.
 - Evitare installazioni su pensiline o altre pertinenze urbanistiche di nuova realizzazione.
 - Essere integrati nel manto di copertura dell'edificio nel caso di nuova costruzione, rifacimento della copertura e dismissione di copertura di amianto.
 - Non devono coprire l'intera superficie della/e falde di copertura, lasciando un bordo perimetrale di adeguata dimensione.
- Nel Tessuto di Recente Formazione (TRF) e nel Sistema Rurale Paesaggistico e Ambientale (SRPA,) del PR, gli interventi devono:
 - Essere dimensionati nei limiti del fabbisogno del diretto utilizzatore e conformarsi agli indirizzi e prescrizioni dei caratteri ambientali di cui alla lettera L/3, dell'art. 58 delle Norme del PR.
 - Qualificare dal punto di vista morfologico e architettonico l'inserimento di elementi (frangisole, pergole, parapetti, pensiline, serre bioclimatiche, ecc.), a supporto dell'installazione.
 - Essere integrati nel manto di copertura dell'edificio nel caso di nuova costruzione, rifacimento della copertura e dismissione di copertura di amianto.
 - Non devono coprire l'intera superficie della/e falde di copertura, lasciando un bordo perimetrale di adeguata dimensione.
 - In Ambiti per Attività Produttive (AAP) di cui all'art. 24 del PR, gli interventi devono:
 - Essere dimensionati nel limite del fabbisogno del diretto utilizzatore relativamente agli impianti eolici.
 - Qualificare dal punto di vista morfologico e architettonico l'inserimento di elementi (frangisole, pergole, parapetti, pensiline, serre bioclimatiche, ecc.), a supporto dell'installazione.
 - Integrare e non sostituire le coperture attrezzate a "tetto verde".
 - Essere compresi nella sagoma dell'edificio ed integrati all'apparato decorativo dell'edificio.
 - Favorire la localizzazione integrata dell'insieme delle installazioni di produzione.
- b) L'installazione, comunque configurata come precisato al c. 1, di *impianti solari termici*, è assoggettata alle seguenti disposizioni morfologiche e paesaggistiche:
- Nel Tessuto di Interesse Storico (TIS) del PR, gli interventi devono:
 - Essere dimensionati nei limiti del fabbisogno del diretto utilizzatore e conformarsi agli indirizzi e prescrizioni dei caratteri ambientali di cui alla lettera L/3 dell'art. 58 delle Norme del PR.
 - Posizionare i serbatoi sottofalda e comunque con il criterio di cui alla lettera L/3, dell'art. 58 delle Norme del PR.
 - Evitare installazioni su elementi e manufatti tipici dell'architettura locale (frangisole, pergole, pensiline), che modificano i caratteri ambientali e materici degli edifici.
 - Evitare installazioni su pensiline o altre pertinenze urbanistiche di nuova realizzazione.
 - Nel Tessuto di Recente Formazione (TRF) e nel Sistema Rurale Paesaggistico Ambientale (SRPA), gli interventi devono:
 - Essere dimensionati nei limiti del fabbisogno del diretto utilizzatore e conformarsi agli indirizzi e prescrizioni dei

caratteri ambientali di cui alla lettera L/3, dell'art. 58 delle Norme del PR.

- Posizionare i serbatoi sottofalda e comunque con il criterio di cui alla lettera L/3, dell'art. 58 delle Norme del PR.
- Qualificare dal punto di vista morfologico e architettonico l'inserimento di elementi (frangisole, pergole, parapetti pensiline, serre bioclimatiche, ecc.), a supporto dell'installazione.
- In Ambito per Attività Produttive (AAP) di cui all'art. 24, si applicano le disposizioni di cui al precedente punto (TRF).

Art. 91 - Portici, gallerie

1. I portici e le gallerie devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, alle caratteristiche della strada e dell'ambiente circostante, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
2. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi a tipologie, di finitura e di materiali, compatibili con il contesto. In generale deve essere mantenuta e incrementata la continuità delle cortine storiche incentivando la continuità dei percorsi coperti, evitandone interruzioni con edificazioni prive di spazi porticati.
3. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo condizioni di sicurezza e accessibilità.
4. Per le aree porticate o a "pilotis" aperte al pubblico passaggio, possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.
5. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiabile e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati anche da fonti di luce artificiali, nel rispetto della normativa vigente in materia.
6. Per i porticati aperti a pubblico transito, anche se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da intercettare le acque piovane e convogliarle nella rete di smaltimento.

Art. 92 - Disciplina del verde - privato e pubblico -

1. In conformità alle disposizioni dell'art. 55 delle Norme del Piano delle Regole sono definiti i seguenti indirizzi in materia di conservazione, gestione e valorizzazione del "verde" privato e pubblico, inteso quale fattore di qualificazione e salvaguardia ambientale del territorio.
2. Le presenti disposizioni non si applicano agli interventi sulle coltivazioni agricole per la gestione forestale assoggettata a coltura, e alle attività floro - vivaistiche.
3. La tutela del sistema del verde interessa l'intero territorio comunale, con le esclusioni di cui al c. 2.
In coerenza e ad integrazione dell'art. 55, c, 1, lett. a) delle norme del Piano delle Regole, si applicano le seguenti disposizioni:
 - E' vietato l'abbattimento delle piante e il danneggiamento del substrato sul quale le stesse vivono, fatte salve esigenze colturali e fitosanitarie.

- Sono considerati danneggiamenti, sia quelli diretti, quali tagli di rami o di radici, scortecciamenti, urti, bruciature e simili, sia quelli indiretti, quali costipamento o impermeabilizzazione del suolo, sversamenti di sostanze fitotossiche, riduzione della stabilità e simili.
- Per l'abbattimento o rimozione di alberi, arbusti o quanto soggetto a tutela specifica, il Soggetto legittimato deve presentare, all'Ufficio Ecologia specifica richiesta in carta libera, corredata da idonea documentazione fotografica ed adeguatamente motivata. L'abbattimento, potrà essere effettuato previo nulla osta a firma del Responsabile del Servizio competente, ovvero decorsi trenta giorni dalla data di ricevimento della domanda (silenzio assenso).

Il Comune, nel caso in cui non siano sufficientemente motivate le ragioni dell'abbattimento, può richiedere che il Soggetto legittimato presenti una perizia di un tecnico abilitato ed a sua volta ricorrere a tale consulenza specifica.

La richiesta di perizia interrompe il termine sopraindicato che viene prorogato di ulteriori 30 giorni.

Le richieste accolte, in aderenza al principio del mantenimento del patrimonio vegetale, conterranno le prescrizioni di reimpianto e/o nuove realizzazioni individuando eventuali siti diversi da quello oggetto di autorizzazione.

- In presenza di essenze arboree, nell'installazione di impianti luminosi si deve evitare l'utilizzo di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
- Ai Soggetti legittimati è fatto obbligo di effettuare i tagli necessari alla vegetazione adiacente la pubblica via e suolo pubblico, affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica e installazioni stradali e la visibilità della carreggiata.
- La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia posto a quota superiore a 4.00 metri rispetto alla verticale sul piano stradale e pedonale.

Qualora, per qualsiasi causa, da immobili privati cadano sul piano stradale e sul suolo pubblico, alberi, arbusti o ramaglie, al Soggetto legittimato spetta l'obbligo e l'onere della rimozione e pulizia della superficie interessata.

- Nelle attività di scavo, la rimozione dello strato di suolo vegetale e di terra di coltura, dovrà essere realizzata separatamente da tutti gli altri movimenti di terra, per evitare il mescolamento con sostanze estranee e nocive alla vegetazione o con strati più profondi, di composizione chimico - fisica differente.

La terra di coltura dovrà essere asportata da tutte le superfici destinate alla realizzazione di costruzioni, pavimentazioni, scavi e riporti od utilizzate per le installazioni di cantiere, affinché possa essere riutilizzata.

- Le aree prative devono essere periodicamente sfalciate a cura dei Soggetti legittimati al fine di prevenire l'insediamento di essenze erbacee, arbustive ed arboree e di animali nocivi per la salute umana; in particolare dovranno essere utilizzati tutti gli accorgimenti necessari per reprimere la presenza e la diffusione di ambrosia. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, il Comune può imporre 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.
- E' vietato utilizzare alberi vivi quali supporto di strutture non compatibili con il loro portamento ed i loro apparati; è vietato affiggere

direttamente su essi cartelli e similari tramite chiodi o strumenti invasivi equivalenti; è vietato scorticarli e danneggiarli.

- Non è ammessa l'impermeabilizzazione del terreno alla base degli impianti alberati per una superficie rapportata al tipo di essenza.
- 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.

4. Le aree a bosco censite dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como, i parco e le aree alberate censite dal Piano delle Regole, non possono essere utilizzate come depositi di materiali di qualsiasi tipo.

L'inottemperanza alle suddette prescrizioni comporta l'emissione di ordinanza comunale per realizzare gli adeguamenti necessari.

Le violazioni sono assoggettate alla sanzione che saranno definite da specifico provvedimento dell'Amministrazione Comunale.

5. Il rilascio di titoli edilizi che coinvolgono alberi di elevato pregio botanico, storico, rappresentativo, ai sensi della DGR. 1044/2010 e smi, è subordinato al versamento di una cauzione, pari al valore delle piante tutelate.

La cauzione sarà svincolata ad avvenuto accertamento, da parte del Responsabile del settore, dell'osservanza delle prescrizioni.

Qualora, l'intervento preveda la rimozione di alberature o altre emergenze oggetto di tutela, l'eventuale nulla osta all'abbattimento costituirà parte integrante del titolo abilitativo.

Alla richiesta del titolo edilizio, devono essere allegati elaborati relativi al progetto del verde in scala adeguata che permettano altresì l'individuazione degli individui arborei esistenti prima dell'intervento edilizio, con la descrizione della loro specie botanica e delle dimensioni.

6. Le proposte di Piani Attuativi e interventi di programmazione negoziata (es. PII), che contemplano interventi di formazione, rifacimento o completamento di spazi verdi, deve essere allegata una dettagliata relazione, redatta da un Tecnico abilitato o Ente e istituzione competente, che illustri:

- i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato.
- i criteri di scelta delle specie erbacee per le aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate.
- 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.
- L'applicazione delle soluzioni di cui all'*Allegato E - Allegati Tecnici*.

7. Il progetto degli interventi di taglio o di spostamento di specie arboree di alto fusto, deve essere in ogni caso corredato da una relazione circa le motivazioni dell'intervento e che descriva le modalità esecutive.

Per lo spostamento di specie arboree, devono essere adottate tecniche ed accorgimenti idonei per assicurarne la buona riuscita.

Sono considerate motivazioni adeguate, a titolo esemplificativo:

- I danni provocati alle strutture dei fabbricati dall'apparato radicale o aereo.
- L'esistenza di patologie in corso che non consentano, anche mediante interventi e cure, il recupero vegetativo dell'esemplare arboreo.
- L'attuazione, sul sedime di impianto alberato, di un intervento edilizio ammesso dal vigente PGT e dal Regolamento.

8. Per le aree verdi acquisite al patrimonio comunale in attuazione di impegni convenzionali o atto d'obbligo unilaterale, il Soggetto legittimato deve fornire il piano di manutenzione per la corretta gestione degli impianti a verde, oltre alla cartografia di rilievo e alle relative schede tecniche.

Fino alla data di presa in carico delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale, sono a carico dei Soggetti legittimati tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 93 - Disposizioni per le tutele fitosanitarie

1. Nel caso di attacco epidemico grave di agenti patogeni, animali o vegetali, il Soggetto legittimato è tenuto ad eseguire i dovuti interventi di difesa.

I trattamenti relativi alle malattie che colpiscono la chioma dovranno essere idonei e tempestivi e dovranno garantire tutte le cautele indispensabili, con particolare riferimento alla dispersione aerea di prodotti fitosanitari ed al possibile conseguente rischio di contatto cutaneo od inalatorio a carico dei residenti.

2. L'Amministrazione Comunale si riserva di emettere ordinanza sindacale affinché il Soggetto legittimato esegua interventi per la cura, la conservazione e la salvaguardia del verde nel suo complesso e delle alberature per ragioni di pubblica e privata incolumità o per ragioni fitopatologiche atte a contenere la diffusione di agenti patogeni.

I Tecnici del Servizio competente potranno verificare, con opportuni sopralluoghi, il rispetto e l'adempimento delle disposizioni contenute nelle ordinanze emanate.

Art. 94 - Illuminazione per esterni e insegne luminose

1. L'illuminazione, pubblica e privata, di edifici, giardini, strade, piazze, ecc. è soggetta alle disposizioni della LR. 17/00 e delle successive disposizioni in materia di contenimento di tutti i fenomeni di inquinamento luminoso e di risparmio energetico, di cui alla DGR. VII/6162 del 20/09/2001, alle LR. 38/04 e 19/05.

2. La relazione di progetto relativa all'illuminazione degli spazi esterni, deve comprendere la seguente documentazione:

- Progetto illuminotecnico, redatto da tecnico competente in materia illuminotecnica, conforme alle disposizioni di leggi sopra riportate e comunque vigenti ed alle norme tecniche di settore.
- Misurazione fotometrica dell'apparecchio, sia in forma tabellare numerica su supporto cartaceo, sia sotto forma di file standard normalizzato (es. tipo formato "Eulumdat" o analogo), con allegata dichiarazione del Responsabile tecnico di laboratorio o di Enti certificatori terzi, riconosciuti, circa la veridicità delle misure indicate.
- Dichiarazione di conformità del progetto alla LR. 17/00 e smi.

3. A fine lavori, gli installatori devono rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione al progetto illuminotecnico ed ai criteri della LR. 17/00 e smi.

Spetta al Progettista dell'impianto o al Direttore dei Lavori verificare la corretta installazione degli apparecchi illuminanti e segnalarla al Comune, anche se non direttamente coinvolto nella direzione dei lavori.

I Tecnici abilitati alla redazione di progetti illuminotecnici devono:

- Essere iscritti a Ordini o Collegi professionali.
- Indipendenti da legami con Società produttrici di corpi illuminanti o distributori dell'energia.
- Dimostrare la partecipazione a corsi di formazione sulla progettazione illuminotecnica ai sensi della LR. 17/00 e smi. o avere

progettato e realizzato almeno altri 3 progetti illuminotecnici analoghi a quello oggetto di incarico.

4. Per gli impianti d'illuminazione di "modesta entità", definiti al Capitolo 9, lett. a), b), c), d), e) della DGR. VII/6162 del 20/09/2001, non sono richiesti titoli autorizzativi e progetto illuminotecnico.
In tale caso è sufficiente, che al termine dei lavori, l'installatore rilasci agli Uffici comunali competenti la dichiarazione di conformità dell'impianto d'illuminazione realizzato, ai criteri della LR. 17/00 e smi con l'identificazione dei riferimenti alla specifica deroga al progetto illuminotecnico e la documentazione tecnica che attesta la rispondenza dei prodotti utilizzati e dell'impianto ai vincoli di legge.

TITOLO II - Conformazione e dotazione degli edifici, delle unità immobiliari e norme igieniche

CAPO I - CONFORMAZIONE E DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

Art. 95 - Campo di applicazione

1. Le disposizioni del presente Titolo II, integrano, se non in contrasto, quelle del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene vigente, limitatamente ai Capitoli da 1 a 6.
2. Le presenti disposizioni si applicano agli interventi di nuova costruzione ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria finalizzata all'accorpamento e alla suddivisione di UA/UI, fatte salve le procedure più avanti precisate.
In tutti gli altri tipi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, le presenti disposizioni non sono vincolanti qualora l'intervento comporti un sostanziale miglioramento della situazione igienica preesistente.
Su motivata e documentata richiesta e previo parere favorevole dell'ASL, sono ammesse soluzioni alternative a quelle contemplate dal Regolamento, purché consentano il raggiungimento dell'obiettivo perseguito dallo stesso.
3. I requisiti degli spazi di abitazione relativi alla superficie dei singoli locali (esclusi i servizi igienici), altezze locali, vespai ed intercapedini e spazi di servizio di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, studi professionali e laboratori, salvo diverse regolamentazioni.
Sono fatte salve le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché per particolari destinazioni (sanitarie, scolastiche, socio assistenziali, ricettive, ecc.).

Art. 96 - Locali seminterrati e sotterranei

1. I locali sotterranei non possono essere adibiti ad abitazione o destinazioni assimilabili alla residenza con permanenza di persone (strutture ricettive, socio - sanitarie, assistenziali, scolastiche, ecc.).
2. I locali seminterrati non possono essere adibiti a residenza o destinazioni assimilabili alla residenza, ad eccezione di quelli che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore ad un metro sotto il piano di spiccato del piano di calpestio esterno, che garantiscano tutti gli altri requisiti igienico - sanitari e che abbiano acquisito un parere preventivo favorevole da parte della ASL.
I locali seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali: magazzini di vendita, mense, cucine per attività di ristorazione o similari, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, servizi igienici.

3. I locali seminterrati, costituiscono spazi agibili quando ospitano le funzioni di cui all'art. 8.5, c. 4, delle Norme del Piano delle Regole, e/o possiedono tutti i seguenti requisiti:
- Altezza media interna maggiore o uguale a 2,70 metri o secondo i requisiti previsti per le specifiche destinazioni. o secondo i requisiti previsti per le specifiche destinazioni nel rispetto dell'art. 103;
 - Vespaio aerato con altezza minima di 50 cm, intercapedine perimetrale, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica conforme alle disposizioni di legge vigenti in materia, rispetto degli indici di isolamento acustico fissati dalle norme vigenti.
L'altezza del vespaio può essere ridotta a 25 cm. a condizione che venga maggiorata l'aerazione in modo proporzionale fino a 1/50 con le griglie posizionate orizzontalmente e a 1/100 con le griglie posizionate verticalmente;
 - Verifica aero - illuminazione come richiesto dal Titolo II.
 - Scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi e idonea ventilazione sfociante oltre il tetto.
 - Dotazione di soluzioni tecniche, verificate con rilievi strumentali, per ridurre l'esposizione al gas radon, secondo le disposizioni della DDG. 12678/2011, di cui all'*Allegato D* "Linee guida per l'eliminazione del gas radon" (Allegati Tecnici).
4. I locali sotterranei costituiscono spazi agibili quando possiedano tutti i requisiti di cui al c. 3.
La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifica autorizzazione del Servizio competente dell'ASL.
5. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti di cui al c. 3, non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori senza permanenza di persone.
I locali seminterrati, se dotati dei requisiti di altezza interna e di idonea aerazione naturale e/o ventilazione meccanica, sono utilizzabili come lavanderie, spogliatoi, nonché servizi igienici, fatto salvo quanto contemplato all'art. 64 (Agibilità).
6. I locali seminterrati e sotterranei, devono altresì rispettare le seguenti condizioni:
- a) Se condominiali, devono essere accessibili da spazi comuni.
 - b) Se privati, possono essere accessibili anche da scala interna collegata all'unità di pertinenza.
 - c) Nei casi a) e b), possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento.
 - d) Se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
7. I locali seminterrati e sotterranei di edifici residenziali, destinati a cantina, ripostiglio e depositi, non possono essere dotati di impianto di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.
Tale divieto vale anche per gli spazi e superfici adibiti alla sosta veicolare e similare (autorimessa singola o collettiva, qualsiasi sia la destinazione principale dell'edificio).

Art. 97 - Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure, dalla normativa vigente in materia di barriere architettoniche e di prevenzione incendi.

Le stesse devono garantire la corretta fruibilità e il trasporto di soccorso delle persone.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle scale di sicurezza, per le quali si applicano norme specifiche.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune di un edificio o siano di uso pubblico, devono avere una larghezza minima di 1,20 metri.

I gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62 - 64 cm.

Le rampe delle scale possono avere massimo 12 alzate consecutive negli interventi di nuova costruzione e 14 alzate consecutive negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le alzate dei gradini delle scale di luoghi aperti al pubblico devono essere realizzate con materiali ad elevato contrasto di luminanza rispetto alla pedata o avere una fascia marca gradino realizzata con materiale ad elevato contrasto di luminanza (intensità luminosa), posta in corrispondenza del bordo esterno della pedata.

2. All'interno delle singole unità immobiliari è consentita la realizzazione di scale a chiocciola o di altra tipologia che garantiscano comunque idonee caratteristiche di sicurezza e fruibilità
Tali condizioni si ritengono soddisfatte garantendo, per le scale a chiocciola, un diametro non inferiore a 1,20 metri.
3. Negli edifici, le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, ad ogni piano devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno mediante finestre di superficie non inferiore a 0,80 m² o per mezzo di lucernario con apertura pari almeno a 0,30 m² per ogni piano servito.
Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili.
Nei vani scala è vietata l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
4. Per l'installazione di ascensori nei vani scala comuni degli edifici esistenti è consentita la riduzione della larghezza della rampa nel rispetto delle norme antincendio e comunque assicurando la larghezza di minima di 90 cm.
5. Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi nei locali che danno sul pianerottolo di distribuzione deve essere assicurata la distanza minima di 0,50 metri, calcolata sulla linea di sviluppo della rampa.
Tra la rampa della scala a scendere e gli ingressi prospicienti deve essere assicurata la distanza minima di 1,50 metri.

Art. 98 - Locali sottotetto non agibili

1. I locali sottotetto privi dei requisiti di agibilità, possono essere dotati degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento ed adibiti ad usi quali stenditoi, guardaroba, archivio.
Agli stessi, se direttamente collegati a spazi di abitazione deve essere garantita la continuità microclimatica.
2. Per gli interventi di nuova costruzione, e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, l'altezza media ponderale dei locali sottotetto non agibili, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa, dovrà risultare conforme alle dimensioni di cui all'art. 8 delle norme del PR.
Nel caso in cui l'intradosso dei solai di copertura dei locali sottotetto, sia caratterizzato dalla presenza di travi e travetti a vista con interasse inferiore a 50 cm, l'altezza può essere calcolata dall'intradosso degli stessi travetti.

Ai fini del calcolo delle altezze non vengono considerate controsoffittature e isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta. Le superfici di ventilazione ed aerazione devono essere inferiori a 1/15 della superficie del locale.

3. I locali sottotetto destinati a ripostiglio, posti in edifici residenziali e singole unità abitative, non possono essere dotati di climatizzazione estiva ed invernale e devono essere adeguatamente separati dai locali climatizzati.

Art. 99 - Volumi tecnici

1. I volumi tecnici di cui all'art. 8.5, c. 2, delle Norme del Piano delle Regole, emergenti dalla copertura possono essere realizzati esclusivamente per documentate esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, non diversamente risolvibili e devono avere dimensioni proporzionate all'ingombro delle apparecchiature da alloggiare e degli spazi necessari per le relative manutenzioni.
2. Nel caso di installazione di apparati tecnici in copertura, gli stessi non devono essere visibili dagli spazi e strade pubblici e di uso pubblico, in conformità alle Norme del Piano delle Regole, anche mediante la formazione di quinte o verde pensile, morfologicamente integrati con la copertura e con finiture cromatiche scure.
3. In applicazione delle disposizioni della DGR. X-1216 del 10/01/2014, ai soli fini di cui alla LR. 39/2004, art.4 c. 4, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre rientrano nella casistica dei "volumi tecnici" di cui al presente articolo non computabili ai fini volumetrici, se sono congiuntamente rispettati i seguenti criteri, oltre alle prescrizioni specifiche di cui all'art. 142:
 - a) La superficie netta in pianta della serra bioclimatica o della porzione di serra sia inferiore o uguale al 15% della superficie utile di ciascun subalterno a cui è collegata; la possibilità di realizzare una serra bioclimatica o una loggia addossata o integrata all'edificio, di superficie maggiore a quella sopra indicata, è ammessa solo qualora l'ampliamento relativo alla superficie che eccede il suddetto limite sia consentito dallo strumento urbanistico locale, fatto salvo il versamento, per la sola parte eccedente, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi previsti dalle norme edilizie vigenti.

Ai sensi dell'art. 8, c. 2, delle norme del Piano delle Regole, il limite massimo consentito è pari al 20 % della SLP dell'unità immobiliare di riferimento; la profondità massima ammessa della serra bioclimatica è di 2,00 m.
 - b) La serra consenta una riduzione, documentata nella relazione tecnica di cui all'Allegato B della DGR VIII/5018 e smi., pari ad almeno il 10% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento di ciascun subalterno a cui è collegata; tale riduzione non è richiesta qualora la realizzazione della serra bioclimatica avvenga nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia che coinvolga più del 25% della superficie disperdente dell'intero edificio a cui è addossata o integrata e siano, di conseguenza, rispettati i requisiti di cui alla DGR. N. X/3868 del 17/07/2015.
 - c) La serra sia provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo.
 - d) La serra non deve essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento.

- e) La superficie disperdente della serra sia costituita per almeno il 50 % da elementi trasparenti.

Art. 100 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le presenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi destinazione d'uso, nonché per interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera opera deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive azioni di verifica e manutenzione, possano avvenire in condizioni di sicurezza.
A tal fine dovranno essere osservate le disposizioni dei commi seguenti.
3. L'accesso alle coperture deve essere assicurato mediante una o più aperture aventi le seguenti dimensioni minime:
 - Aperture verticali: larghezza $\geq 0,70$ m, altezza: $\geq 1,20$ m. In presenza di vincoli costruttivi non eliminabili saranno prese in considerazione dimensioni diverse, ma che devono garantire un agevole passaggio delle persone e dei materiali.
 - Aperture orizzontali o inclinate: superficie $\geq 0,50$ m² e lato minimo $\geq 0,70$ m; se a sezione circolare il diametro deve essere $\geq 0,80$ m.
 - le aperture orizzontali di accesso al sottotetto devono avere una superficie ≥ 0.50 m².
4. L'accesso da aperture orizzontali o inclinate non deve comportare la rimozione dell'anta ed il sistema di connessione dell'anta deve essere tale da impedirne il distacco accidentale. L'anta dovrà essere provvista di un meccanismo tale da evitare l'urto del soggetto che la apre.
5. L'accesso ai luoghi posti ad altezze elevate deve avvenire in condizioni di sicurezza.
Gli edifici devono essere attrezzati con manufatti idonei (scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.), per consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.
6. La presente disposizione non sostituisce l'obbligo di idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili), laddove le condizioni di lavoro lo richiedano, nel rispetto della normativa in materia di sicurezza.
7. Per gli edifici esistenti, qualora non esista l'accesso alla copertura dall'interno dell'edificio e non siano stati predisposti manufatti fissi esterni (scale), l'accesso deve avvenire mediante:
 - L'attrezzatura più idonea da installare (es. ponteggio, trabattello, scale aeree, piattaforme elevabili, ecc.).
 - il punto esterno all'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio;
 - Dispositivi di ancoraggio, aventi i requisiti di legge, dotati delle seguenti caratteristiche:
 - Essere dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura.
 - Essere chiaramente identificabili per forma e colore.
 - Essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità, con manutenzione e verifica a carico della Proprietà.
 - All'accesso alla copertura deve essere posta cartellonistica identificativa circa l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio.
 - L'accesso deve essere conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

8. L'ottemperanza del progetto alle prescrizioni di cui ai commi precedenti deve risultare da dichiarazione allegata alla CILA, SCIA, DIA e richiesta di PC.
La stessa dichiarazione deve essere allegata alla richiesta di agibilità e nella relazione di collaudo per gli interventi edilizi minori.
9. Per gli edifici dotati di ampie superfici finestrate (es. facciate continue) è richiesta la dotazione di attrezzature fisse per eseguire in sicurezza le opere di pulizia e manutenzione.
10. Il *fascicolo del fabbricato* di cui all'Art. 41 deve contenere le indicazioni circa la presenza e le modalità di uso e manutenzione dei dispositivi di sicurezza di cui al presente articolo.
11. Nell'affidamento dei lavori di manutenzione, verifica o riparazione, il Soggetto legittimato deve informare l'Appaltatore sui dispositivi di sicurezza installati nel fabbricato, come della modalità di accesso alla copertura.

Art. 101 - Servizi indispensabili degli edifici

1. Ogni edificio, in relazione alla specifica destinazione, è "agibile" qualora disponga almeno dei seguenti servizi e dispositivi:
 - Aerazione naturale e/o meccanica.
 - Riscaldamento.
 - Distribuzione dell'acqua potabile.
 - Distribuzione dell'energia elettrica.
 - Raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e delle acque nere.
 - Locali o spazi per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.
2. Secondo le specifiche disposizioni di legge e di Regolamento, gli edifici oggetto di interventi edilizi devono essere dotati di:
 - Sistemi di trasporto verticale delle persone e delle cose, ai sensi della legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - Sistemi di protezione dagli incendi.
 - Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche.
 - Impianti di estrazione meccanica dell'aria e/o di climatizzazione.

CAPO II - CONFORMAZIONE, DOTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Art. 102 - Unità immobiliare/abitativa - definizioni

1. Per unità immobiliare (UI), si intende: una porzione di fabbricato, un intero fabbricato o un insieme di fabbricati che, in grado di produrre un reddito indipendente (gli appartamenti, i negozi o le autorimesse, che pur non occupando un fabbricato intero, possono produrre un reddito proprio, ovvero interi edifici quali case, ville, ecc.), e avere autonomia funzionale.
Ai fini delle presenti norme, si intende:
 - a) Per unità immobiliare (UI), lo spazio specificamente destinato, ai sensi delle Norme del PR, ad usi diversi dalla residenza, con esclusione delle autorimesse, localizzato in qualsiasi ambito del PGT.
 - b) Per unità abitativa (UA), lo spazio specificamente destinato, ai sensi delle Norme del PR, a residenza, localizzato in qualsiasi ambito definito dal PGT.L'identificazione di una UI/UA è costituita dalla successione di:
 - codice comunale.
 - numero del foglio di mappa.
 - numero della particella su cui è costruito il fabbricato.
 - numero del subalterno, identificativo dell'UI.

Art. 103 - Altezze minime dei locali

1. L'altezza media dei locali non deve essere minore di:

- a) 2,70 metri per i locali principali.
 - b) 2,40 metri per i locali accessori.
 - c) 2,10 metri per i locali di servizio e distribuzione
2. L'altezza dei locali non deve essere inferiore a 2,10 metri. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai valori minimi prescritti, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba o per l'alloggiamento di impianti.
 3. Le disposizioni di cui al c. 1, non si applicano agli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, disciplinati dall'art. 43 delle Norme del Piano delle Regole.
 4. Negli interventi edilizi minori (art. 18, c. 2, punto I), di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa la conservazione di minori altezze medie, che in ogni caso non possono risultare inferiori a 2,40 metri per i locali principali, fermo quanto previsto in merito all'altezza minima di 2,10 metri necessaria per tutte le tipologie di locali.
 5. L'innalzamento del piano di calpestio di pavimenti e/o l'abbassamento dei soffitti, dovuti esclusivamente ad esigenze strutturali od impiantistiche non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale, purché la loro proiezione in pianta non occupi una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando l'altezza minima ammessa.

Art. 104 - Conformazione e superficie degli alloggi

1. In conformità alle prescrizioni di cui all'art. 106, c. 2, (Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici), gli alloggi possono essere a pianta suddivisa in locali o a pianta libera, cioè senza delimitazioni fisse.
2. L'alloggio, inteso quale unità abitativa (UA), non può avere una superficie utile (SU) inferiore a 28,00 m²
3. Per gli alloggi realizzati e destinati esclusivamente a soggetti con disabilità motorie, la superficie utile (SU) non può essere inferiore a 45,00 m² e deve essere accessibile in conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
L'ampliamento di tali alloggi fino a 75,00 m² complessivi di SU, non è soggetta a contributo di costruzione.
Tale esenzione è soggetta a trascrizione sui pubblici registri.
Nel caso in cui l'alloggio sia venduto o comunque dato in uso a nucleo familiare senza componenti con disabilità motoria, la somma non versata per effetto del presente disposizione, deve essere corrisposta all'Amministrazione Comunale.

Art. 105 - Superficie minima utile degli ambienti

1. La superficie utile (SU) dei locali di abitazione non deve essere inferiore ai seguenti valori:
 - Camere ad un posto letto: 9,00 m²
 - Camere a due posti letto: 14,00 m² (esclusa cabina armadio).
 - Soggiorno: 14,00 m²
 - Soggiorno con spazio di cottura: 17,00 m²
 - Cucina: 8,00 m²
 - Locale studio: 7,00 m²
 - Uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari di cui all'art. 106.
 Per i locali bagno il lato minore non può avere lunghezza inferiore a 1,20 metri.

2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno, che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al c. 1.
3. Negli immobili aventi destinazione diversa dalla residenza, quando non regolamentati da specifiche norme, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2,00 m² e comunque adatta ad ospitare la dotazione minima di apparecchi sanitari necessari (lavabo, water, bidet, eventuale doccia).

Art. 106 - Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici

1. Le *cucine* e gli *spazi di cottura* devono avere le seguenti caratteristiche:
 - Pavimenti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente.
 - Soffitto di materiale traspirante.
 - Cappa aspirante, collegata a idonea canna di esalazione, posta sopra l'apparecchio di cottura, atta ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, odori e fumi; sono vietati gli accorgimenti che non assicurano tale prestazione.
Solamente in presenza di piani di cottura elettrici è ammessa l'installazione di cappe filtranti non collegate a canne di esalazione.
 - La parete ove sono ubicati il lavello e l'apparecchio di cottura deve essere rivestita in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente realizzato anche mediante elementi di arredo.
2. I locali *bagno* e i *servizi igienici* devono avere le seguenti caratteristiche:
 - Pavimenti e pareti rivestiti in materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente, almeno fino all'altezza di 1,80 metri.
 - Soffitto di materiale traspirante.
 - L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti, deve altresì essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante spazio dotato di serramenti (antibagno, corridoio/ingresso o altro locale principale - accessorio - servizio avente le medesime caratteristiche).
 - Dotazione minima di apparecchi sanitari:
 - Nel caso di abitazioni: lavabo, doccia o vasca, water e bidet, questi ultimi realizzati anche in unico apparecchio;
 - Nel caso di unità immobiliari di altra destinazione, sarà previsto almeno un locale bagno con wc e lavabo sospesi, nel rispetto della normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - Qualora l'unità immobiliare, avente superficie maggiore di 60,00 m², sia destinata ad attività aperta al pubblico (es. pubblici esercizi, attività di servizio alla persona, ecc.), deve essere dotata di un locale bagno per disabili con le caratteristiche di cui al punto precedente.
E' ammessa la realizzazione di servizi igienici, destinati al pubblico e per disabili, comuni a più esercizi commerciali
3. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici richiedono particolari accorgimenti tecnici in conformità alle leggi e alle normative tecniche vigenti, per garantire il ricambio dell'aria. In particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori.
I requisiti dei provvedimenti da adottare negli ambienti con impianti di combustione sono definiti dal Regolamento Locale di Igiene o da norme specialistiche per l'installazione degli apparecchi a fiamma libera e non, cui si rinvia.

4. E' vietata l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.
5. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito camino.

Art. 107 - Soppalchi

1. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 metri; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali.
A fronte di tali caratteristiche, la superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo (1/3) di quella del locale sottostante.
2. Qualora, l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante, sia per la parte soprastante, sia compresa tra 2,30 metri e 2,70 metri, la superficie del soppalco può raggiungere il 50% della superficie del locale soppalcato.
3. Qualora, l'altezza come sopra definita, sia per la parte sottostante sia per la parte soprastante, sia pari o superiore a 2,70 metri, la superficie del soppalco può raggiungere 3/4 della superficie del locale a condizione che entrambi le parti, sottostante e soprastante, fruiscano di autonoma ed idonea aerazione e illuminazione.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, le parti soprastanti devono avere il lato maggiore completamente aperto sugli spazi sottostanti e dotato di parapetto di altezza non inferiore a 1,10 metri, in modo da garantire la continuità degli spazi sottostanti e sovrastanti.
Salvo il caso previsto al precedente c. 3, l'aerazione e l'illuminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco.
Nelle strutture destinate ad usi diversi dalla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata, è ammessa, salvo specifiche diverse regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria avente le caratteristiche stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene.
5. Devono essere assicurati i requisiti di cui ai successivi Capi III, IV, V.
6. La soletta del soppalco non deve limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestate conteggiate ai fini della verifica dei rapporti aero - illuminanti.
7. E' ammessa la realizzazione di controsoffitti ispezionabili, non computati in SLP, se non accessibili mediante scala fissa, a condizione che abbiano altezze interne inferiori a 0,80 metri, nelle UA /UI esistenti e nelle nuove costruzioni.

CAPO III - QUALITA' DELL'ARIA

Art. 108 - Riscontri d'aria

1. Per tutte le UI e UA deve essere realizzato il riscontro d'aria effettivo, attraverso aperture su pareti contrapposte o perpendicolari tra loro, anche affaccianti su cortili o patii.
Le UI e UA di superficie utile (SU) di pavimento inferiore a 50,00 m² potranno essere mono affaccio, con esclusione della sola esposizione al nord geografico.


**Art. 109 - Aerazione attivata: condizionamento
- ventilazione meccanica**

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa l'aerazione attivata, con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente, nei seguenti casi:
 - Locali destinati ad uffici.
 - Locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative.
 - Locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (es. cinema, teatri e simili).
 - Locali bagno con wc, dotati di ventilazione conforme al successivo art. 116, c. 2 (Aerazione dei servizi igienici).
2. Per gli edifici destinati ad attività lavorative, ricettive, case di cura, l'aerazione attivata in sostituzione o integrazione di quella naturale è consentita, previo parere della competente autorità sanitaria locale.

Art. 110 - Aerazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
 - Locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad esempio: ripostigli, cantine, sottotetti).
 - Spazi di disimpegno e circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (esempio, corridoi e scale interne) fisicamente e funzionalmente definiti.
 - Per le serre bioclimatiche, di cui all'art. 142, non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.

Art. 111 - Aerazione naturale

1. I serramenti computabili ai fini della verifica della superficie aerante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quali: strada, piazza, cortile, patio).
2. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti, misurate convenzionalmente alla luce architettonica, non possono essere inferiori a 1/8 della superficie del piano di calpestio.
3. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari residenziali, ad eccezione di serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante. Sono invece incluse le porte di accesso ai negozi e laboratori qualora prospettanti uno spazio regolamentare.
4. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate o parallele rispetto al piano di calpestio, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando di apertura, manuale o automatizzato, deve essere posto in posizione raggiungibile e manovrabile anche da persone sedute. I serramenti a ribalta ed i lucernari possono essere computati per l'intera luce architettonica se apribili con angolo maggiore o uguale a 30°.
5. La conservazione di superfici aeranti esistenti inferiori ai rapporti prescritti è consentita limitatamente ai casi previsti nell'art. 70 e a condizione che i rapporti aeranti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto stabilito nel presente articolo. 
6. Per i locali aperti sulle serre bioclimatiche, la verifica del rapporto aerante deve essere operata ai sensi dell'art. 142.

Art. 112 - Prevenzione e protezione dall'inquinamento da radon

1. Ai fini della prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon, agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, si applicano le linee guida regionali DDG. 12678 del 21/12/2011 di cui all'*Allegato D* (Allegati Tecnici).
2. In particolare, si prescrive quanto segue:
 - I muri dei locali di abitazione o comunque agibili non possono essere addossati alla terreno.
 - Si deve assicurare, sia lateralmente che inferiormente alle strutture dell'edificio, l'impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici.
 - I pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas radon.
3. Negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione devono essere realizzate idonee predisposizioni edilizie al fine di attivare la ventilazione forzata delle intercapedini a contatto con il terreno per ottemperare ai limiti di concentrazione di radon stabiliti dalla normativa vigente.

Il Comune potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri specificati nell'*Allegato D* (Allegati Tecnici).

CAPO IV - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Art. 113 - Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo dei rapporti illuminanti devono prospettare su spazi regolamentari (spazi liberi quali: strada, piazza, cortile, patio, ecc.).
2. Possono usufruire della illuminazione artificiale e di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite all'art. 114 (Requisiti di illuminazione naturale e diretta), c. 1, i seguenti ambienti:
 - Pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative.
 - Locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili).
 - Locali non destinati alla permanenza di persone.
 - Spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti.
 - I servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.
 - Le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.
3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita, previo parere dell'autorità sanitaria locale, come previsto dal D.Lgs 626/1994 e smi e dal D.Lgs. 81/2008 e smi.

Art. 114 - Requisiti di illuminazione naturale e diretta

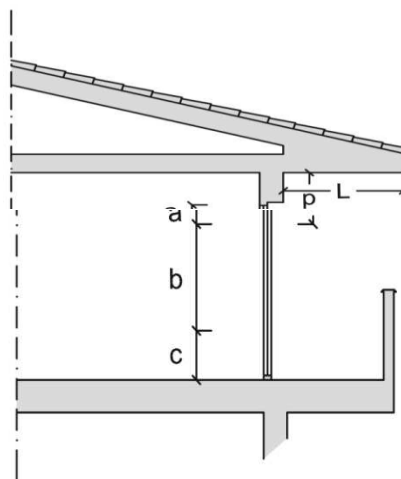
1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista; nei locali agibili deve essere tale da garantire un fattore medio di luce diurna (FLDm) non inferiore a 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale a 0,90 metri dal pavimento.

Tale requisito, è soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla *luce architettonica*¹, detratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie di pavimento del locale.

Per le abitazioni, la distanza tra il serramento e il punto più distante di ogni singolo locale non deve essere superiore a 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.

2. Per distanze maggiori, comunque non superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come al c. 1, non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Il requisito del c. 1, si considera soddisfatto per locali destinati ad uffici e/o attività produttive, che abbiano un rapporto illuminante pari o superiore a 1/10 a prescindere dalla profondità del locale.
La necessaria integrazione dell'illuminazione può essere ottenuta artificialmente o con dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale (es. tubi portaluce).
4. Nel caso in cui l'apertura finestrata sia coperta da sporgenze, (aggetti, velette, balconi, coperture, ecc.) superiori a 1,50 metri, calcolate per un'altezza $p = L/2$ (ove p = proiezione della sporgenza sulla parete e L = lunghezza della sporgenza dall'estremo alla parete, calcolata dall'asse del serramento perpendicolarmente alla parete o formante un angolo di 45° con questa), così come dallo schema esplicativo.
La porzione di parete finestrata che, in base allo sviluppo grafico dello schema di cui al c. 9, si verrà a trovare nella porzione "p" sarà considerata utile per 1/3 agli effetti illuminanti.
5. Nel caso di pareti con esposizione compresa nell'arco di +/- 60° sud, la porzione "p" sarà considerata utile per 1/2 agli effetti illuminanti.
6. Laddove, non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle superfici trasparenti esistenti con rapporti inferiori a quelli prescritti è consentita limitatamente ai casi contemplati dall'art. 71 ed a condizione che i rapporti illuminanti non siano inferiori del 30% rispetto a quanto previsto nel presente articolo.
7. Con luce zenitale, la superficie delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.
Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale qualora sia omogeneo all'interno del locale, vale anche al fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.
8. Le serre bioclimatiche, di cui all'art. 142, non comportano riduzione dei rapporti illuminanti.
9. Schema esplicativo per il calcolo della superficie illuminante utile:
Legenda del grafico seguente
 L = lunghezza dell'aggetto superiore
 P = proiezione dell'aggetto = $L/2$ si calcola solo per $L > 150$ cm.
 a = superficie finestrata utile per 1/3 o agli effetti dell'illuminazione
 b = superficie utile agli effetti dell'illuminazione
 c = superficie anche se finestrata comunque non utile ai fini dell'illuminazione ($c = 60$ cm)
La superficie finestrata utile è uguale a: $b + 1/3$ o $1/2 a$.

1 - La *luce architettonica* è la dimensione netta in larghezza misurata da spalla a spalla della muratura esterna finita e in altezza dalla soglia o banchina all'architrave superiore della muratura esterna finita.



Art. 115 - Parti trasparenti

1. Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso a favore della destinazione residenziale, le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" (vds. Glossario allegato), anche da persone sedute.
2. Sono considerate parti trasparenti utili ai fini dei rapporti illuminanti, le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità abitative o immobiliari, poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.

CAPO V - AERAZIONE ATTIVATA, VENTILAZIONE E REQUISITI IGROTERMICI

Art. 116 - Aerazione dei servizi igienici

1. I locali bagno devono essere forniti di finestra apribile all'esterno o verso cavedio, di misura non inferiore a 0,50 m² per il ricambio dell'aria e comunque pari ad almeno 1/10 della superficie del locale nel caso in cui lo stesso sia superiore a 5,00 m².
2. Nei bagni ciechi, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora, se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tale caso l'apparecchio deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 (tre) ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Nel caso di edifici dotati di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra devono essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

In entrambi i casi devono essere previsti accorgimenti atti a prevenire reimmissioni in altri locali.

Art. 117 - Canne di esalazione

1. Ogni UA deve essere collegata alla canna di esalazione dei vapori di cottura dei cibi di uso esclusivo realizzata secondo le norme (Norma UNI 7129-2) vigenti e sfociante in copertura.

Nel caso di stabili dotati di VMC. (Ventilazione Meccanica Controllata) i requisiti di cui sopra devono essere dimensionati in relazione alle caratteristiche funzionali dell'impianto generale di ventilazione.

2. Le cucine dei locali per la ristorazione o similari devono essere dotate di canne di esalazione di uso esclusivo, di dimensioni adeguate, sfocianti in copertura e realizzate secondo la normativa vigente.
3. Le bocche delle canne fumarie devono risultare più alte di cm. 40 rispetto alla falda dei tetti; quando vi siano ostacoli o altre strutture distanti meno di 10 metri, le bocche devono risultare più alte di 1 metro del colmo del tetto.
4. Per i soli apparecchi di cottura elettrici possono essere adottati accorgimenti tecnici diversi, purché le esalazioni non arrechino molestia al vicinato, salvo quanto previsto per gli apparecchi di cottura elettrici indicati al comma 2.
5. Nel caso di impianti di riscaldamento e/o di produzione di acqua calda alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso a servizio di singole unità immobiliari gli apparecchi di produzione del calore devono essere dotati di canne fumarie ovvero di scarico diretto all'esterno in conformità alle norme vigenti.
6. Le canne di esalazione e le canne fumarie devono sfociare oltre la copertura dell'edificio, nel rispetto delle norme di distanza dai confini e dagli edifici e di quelle volte ad assicurare un'adeguata evacuazione.

Art. 118 - Aerazione tramite cortili, patii

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria possono essere conseguiti mediante aperture su cortili e patii, a condizione che siano rispettati i requisiti di cui all'art. 119 (Corti o cortili) e all'art. 120 (Patii).

Art. 119 - Corti e cortili

1. Ai soli fini igienico - sanitari, si definiscono:
 - Corti o cortili, le aree libere da edificazioni delimitate da costruzioni o da muri e collegate a livello del suolo con la viabilità esterna, direttamente o tramite altri cortile.
 - Corti pensili, lastrici solari gli spazi scoperti posti a quote diverse rispetto al piano di campagna (inferiore o superiore), accessibili per mezzo di collegamenti verticali e/o orizzontali.

Tali spazi, preordinati anche alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni all'edificio, sono delimitati per almeno i 4/5 del loro perimetro da fabbricati o muri di confine tra i vari lotti di altezza superiore a 3,00 metri

2. Per gli spazi di cui al c. 1, devono essere rispettate le verifiche di cui all'art. 8 delle Norme del PR (distanze e altezze) per gli interventi ivi previsti.
La loro superficie netta non deve essere inferiore ad un quarto (1/4) di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a 4,00 metri.
3. Qualora, le fronti che vi prospettano comprendano pareti arretrate rispetto al limite del cortile stesso, per ogni singolo arretramento a partire da quello posto alla quota più alta, dovrà essere fatta la seguente verifica:
 - il piano orizzontale in quota, creato dall'arretramento, deve avere una superficie superiore a quella delle pareti che lo delimitano.
 In tale caso, per il calcolo di cui al c. 2, si devono raffrontare solamente la superficie del cortile o dell'eventuale arretramento sottostante e la somma delle pareti che vi si prospettano.

Nel caso tale superficie risulti inferiore, si deve procedere ad un'ulteriore verifica, assumendo come piano di riferimento il piano cortile o

l'eventuale arretramento sottostante considerando, per il calcolo di tale rapporto, la somma delle due superfici orizzontali e, per le superfici verticali, la somma di tutte le pareti che delimitano tali superfici.
Nel caso di arretramenti in successione, tale verifica deve essere ripetuta fino a livello del cortile.

4. Nei cortili degli edifici esistenti deve essere consentito il parcheggio delle biciclette degli abitanti e/o degli addetti alle attività insediate.
5. Nei cortili delle nuove costruzioni e degli interventi di sostituzione edilizia, devono essere individuati spazi idonei per il parcheggio delle biciclette (posto bici = 1,00 m * 2,00 m) di chi abita negli edifici da esso accessibili nella misura maggiore tra almeno un posto bici/UA e due posti bici/100,00 m² di SLP.
Nel caso di edifici produttivi del secondario tale indice è ridotto a un posto bici/200,00 m² di SLP, mentre in quelli del terziario l'indice è di un posto bici/50,00 m² di SLP.
6. Nelle corti e cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle prescrizioni del Regolamento e delle norme in materia di distanze.

Art. 120 - Patii

1. I patii sono spazi preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e possono essere privi di comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
I patii devono avere una superficie netta non inferiore ad un sesto (1/6) della superficie delle pareti che li delimitano e non possono avere lati di lunghezza inferiore a 4,00 metri.

Art. 121 - Cavedi

1. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine fino ad un massimo di 10 piani complessivi, da terra a cielo.
Essi si sviluppano per tutti i piani serviti dell'edificio da terra a cielo, collegando in forma aperta il colmo del tetto con il piano sottostante più basso, aperto permanentemente verso l'esterno per almeno 1/3 della superficie minima del perimetro.
2. Ai fini di cui al c. 1, i cavedi esistenti devono essere così dimensionati:
 - Altezza fino 8,00 m: lato minimo 2,50 m, superficie minima 6,00 m²
 - Altezza fino 12,00 m: lato minimo 3,00 m, superficie minima 9,00 m²
 - Altezza fino 18,00 m: lato minimo 3,50 m, superficie minima 12,00 m²
 - Altezza oltre 18,00 m: lato minimo 4,00 m, superficie minima 16,00 m²
3. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
L'altezza dei cavedi si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
La base del cavedio deve essere accessibile per consentirne la pulizia.
Il cavedio deve essere aperto alla base per assicurare il tiraggio naturale.

Art. 122 - Cavedi tecnici o passi d'uomo

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

Nessun locale può affacciarsi sui cavedi tecnici.

Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aereo - illuminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

TITOLO III - Norme speciali

Art. 123 - Recupero dei sottotetti

1. Si considerano sottotetti recuperabili ai fini abitativi, gli spazi sottostanti la copertura, indipendentemente dall'effettiva altezza interna misurata nel punto più alto, interessanti parti omogenee dell'edificio sottostante.

2. Ai sensi del c. 2, dell'art. 43 delle Norme del Piano delle Regole, sono ammessi gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in conformità alle disposizioni delle norme regionali vigenti di cui agli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereo - illuminazione e per garantire il benessere degli abitanti.

Per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite stabilito per i diversi ambiti dalle Norme del Piano delle Regole, è possibile apportare modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui ai successivi commi 4 e 6.

3. Gli edifici interessati dagli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie; tale requisito deve essere autocertificato all'atto della presentazione dell'istanza o della denuncia di inizio attività

In caso di carenza delle urbanizzazioni stesse si potrà procedere all'intervento di recupero solo previa assunzione a carico dell'operatore dell'impegno ad eseguire le opere mancanti, assistito da idonee garanzie finanziarie.

4. L'altezza media ponderale di ogni unità abitativa risultante dall'intervento di recupero del sottotetto, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa, deve risultare pari a 2,40 metri.

L'altezza media di ogni locale deve risultare pari a 2,40 metri.

Lucernari, abbaini ed aperture in falda devono essere congrui con la morfologia della copertura e la composizione architettonica dell'edificio. Di norma, non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda.

Fatte salve le disposizioni morfologiche per i Nuclei e gli edifici storici di cui all'art. 58 delle norme del Piano delle Regole, la partitura e la dimensione massima delle superfici aeranti e illuminanti di ogni abbaino e lucernario non deve superare quella di facciata degli altri piani.

In particolare, gli abbaini, lucernari e terrazzini:

- Non devono interrompere la continuità del cornicione ed avere altezza congruamente inferiore al colmo della copertura, senza interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto.
- Devono essere allineati con le sottostanti aperture ed avere serramenti di larghezza non superiore a quelli sottostanti mentre la dimensione totale della fronte dell'abbaino o lucernario non dovrà superare metri 1,80.

- Non devono interrompere la continuità del cornicione ed avere altezza congruamente inferiore al colmo della copertura, senza interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto.
- Non è ammessa l'installazione di superfici vetrate di tipo specchiante e installazioni sporgenti dall'estradosso del manto di copertura.

Il volume degli abbaini di nuova formazione non viene incluso nella volumetria del sottotetto ai fini della verifica dell'altezza media ponderale di cui all'art. 63 della LR. 12/05, qualora non vengano modificate le quote d'imposta della gronda, di colmo e le linee di pendenza della falda del tetto.

5. Ai fini della verifica del requisito minimo di cui al c. 5, è ammessa la traslazione dell'ultimo solaio, nel rispetto delle altezze minime prescritte per i locali sottostanti, nonché modifiche della copertura, nel rispetto:
 - Di quanto previsto ai commi precedenti.
 - Delle valutazioni della Commissione per il Paesaggio riguardo all'impatto paesaggistico del progetto.
 - Delle specifiche procedure per i beni sottoposti a vincolo.
6. L'altezza media ponderale dei sottotetti recuperati mediante interventi di modifica della copertura, dovrà risultare in ogni caso inferiore a 2,70 metri, compresi volumi soprastanti, controsoffittature, vani tecnici, isolamenti posti sotto l'intradosso della soletta ecc.
Nel caso di solai di copertura dei sottotetti realizzati con travi e travetti a vista, l'altezza interna dovrà essere misurata dall'intradosso degli stessi, se l'interasse è inferiore a cm. 50.
7. Quando, ai fini del calcolo del volume fisico delle unità abitative oggetto di recupero, sia utilizzata una superficie avente un'altezza minima superiore a 1,50 metri, è necessario realizzare tavolati o arredi fissi quale delimitazione tra il volume abitabile e quello escluso dal recupero. Tale delimitazione non è necessaria quando l'altezza minima della porzione oggetto di recupero corrisponda a 1.50 metri.
8. Qualora l'intervento sia finalizzato alla creazione di nuove e autonome unità abitative, si applicano le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.
9. Fatta salva la distanza minima assoluta di 10,00 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e la verifica della sussistenza dei 60° nei confronti degli edifici circostanti, agli interventi di recupero dei sottotetti si applicano le norme in materia di distanza tra i fabbricati e di distanza dai confini stabilite dall'art. 8 delle Norme del PR.
Ai fini dell'applicazione del presente comma non sono considerati gli abbaini ed i terrazzini a tasca in quanto parti integranti della copertura.
10. Gli interventi di recupero devono rispettare, ove previsti, i limiti di altezza posti dai piani attuativi, programmi integrati di intervento e da convenzioni planivolumetriche.
11. Non si considera in ogni caso variata l'altezza degli edifici per i quali si proceda al recupero abitativo del sottotetto senza modifiche della forma e della quota delle coperture.
A tale fine non si considera modificata la copertura di edifici esistenti sulla quali vengono realizzati terrazzi in falda o abbaini della dimensione strettamente necessaria a garantire l'aereo - illuminazione prescritta.
12. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal prodotto del volume oggetto di recupero, risultante dalla moltiplicazione del volume,

calcolato ai sensi dell'art. 8.6, delle Norme del Piano delle Regole del PGT, per le tariffe stabilite per gli interventi di nuova costruzione.

13. Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato con riferimento alla classe dell'intero edificio e con applicazione delle aliquote stabilite per le nuove costruzioni.
E' facoltà del Soggetto legittimato chiedere l'applicazione della classe massima, in caso di mancata presentazione della Tabella Ministeriale si intenderà utilizzata tale facoltà.
14. Gli interventi di recupero dei sottotetti finalizzati alla realizzazione di nuove unità abitative sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggio da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari oggetto di recupero secondo le disposizioni delle norme del Piano dei Servizi.
Tali spazi non dovranno risultare già asserviti ad altre unità abitative/immobiliari o già conteggiati ai fini del rispetto della quota minima prescritta nell'ambito di precedenti interventi edilizi.
Il vincolo di pertinenzialità deve risultare da un atto notarile registrato e trascritto da consegnare con la richiesta di agibilità o autocertificazione.
Qualora, sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei ad assolvere tale obbligo, è ammessa la monetizzazione della superficie necessaria riferita al costo di costruzione dei parcheggi.
15. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesaggistico di cui al CAPO II del Regolamento.

Art. 124 - Parcheggi privati

1. La dotazione e le caratteristiche dei parcheggi privati richiesta per i diversi tipi di intervento edilizio è stabilita dagli articoli 6, 7 e 8 delle Norme del PS del PGT.
2. Si definiscono parcheggi pertinenziali gli spazi adibiti a parcheggi (autorimesse e posti auto), che hanno un vincolo di pertinenza con specifiche unità abitative/immobiliari.
Tale vincolo deve essere registrato e trascritto sui registri immobiliari.
In particolare, sono parcheggi pertinenziali quelli:
 - a) Realizzati in forza dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 nell'ambito della costruzione, anche nelle relative aree di pertinenza, anteriormente al 16/12/2005 (entrata in vigore della L. 246/2005).
 - b) Realizzati in forza delle previgenti Norme di PRG.
 - c) Da realizzarsi nel sottosuolo o al piano terreno di fabbricati esistenti, nonché nel sottosuolo delle loro aree pertinenziali esterne, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed al Regolamento, ma non in contrasto con il Piano Urbano del Traffico, se vigente, in conformità agli articoli 66 e seguenti della LR. 12/2005.
 - d) Da realizzare su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse, destinati a pertinenza di immobili privati, conformemente alla normativa vigente.Fermo restando quanto previsto dall'art. 41-sexies, della L. 1150/1942 e s.m.i, e la non modificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati, di cui al c. 2, lettere a), b) e c), può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali e d'obbligo, solamente con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità abitativa/immobiliare sita nel Comune di Carugo o comuni contermini, senza necessità di esplicita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

I parcheggi di cui al c. 2, lettera d), non possono essere ceduti separatamente dall'unità abitativa/immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il Comune di Carugo, ovvero qualora lo stesso abbia altrimenti autorizzato la cessione.

3. Si considerano parcheggi non pertinenziali, gli spazi adibiti a parcheggio:
 - a) Realizzati in epoca antecedente al 1 settembre 1967.
 - b) Realizzati in forza dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942 nell'ambito della costruzione di nuovi edifici, e nelle relative aree di pertinenza, successivamente al 16 dicembre 2005 (entrata in vigore della L. 246/2005).
 - c) Realizzati quali interventi autonomi, anche fuori terra, e conformi alle normative urbanistiche ed edilizie.
 - d) Utilizzati a titolo temporaneo e rientranti nelle seguenti categorie:
 - Parcheggi gestiti a rotazione, sia pubblici sia privati a pagamento o gratuiti, interrati o fuori terra.
 - Parcheggi al servizio delle medie e grandi strutture di vendita.
 - Parcheggi al servizio di attività quali cinema, teatri, sale da gioco, locali di pubblico spettacolo.
4. I parcheggi, pertinenziali e non, sono opere di urbanizzazione.
Il relativo titolo abilitativo è gratuito e, ai fini del calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.
5. I parcheggi, pertinenziali e non, realizzati in strutture fuori terra, mono o pluripiano, sono escluse dal computo della SLP a norma dell'art. 8.5 delle Norme del PR, ma sono soggette alla verifica di tutti gli altri parametri e prescrizioni del PGT.
I parcheggi sono realizzati mediante SCIA, fatta eccezione per i parcheggi di cui al precedente c. 2, lettere c) e d).
6. I sistemi drenanti dei parcheggi devono essere realizzati in applicazione delle "Linee guida per la riduzione dell'impatto idraulico" di cui all'*Allegato E* (allegati Tecnici).
7. Ai sensi del c. 2, dell'art. 4, del DPR. 380/01 come modificato e integrato dall'art. 17 - quinquies, c. 1, della L. 134/2012, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500,00 m² e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, deve essere obbligatoriamente prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.
8. In caso di realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di aree pubbliche le superfici sovrastanti devono essere convenientemente attrezzate a cura e spese del Soggetto legittimato e destinate in perpetuo all'uso pubblico, con manutenzione, almeno ventennale, o monetizzazione corrispondente, in carico dello stesso.
Sono in ogni caso consentite le opere accessorie esterne, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per lo scopo specifico.

Art. 125 - Manufatti provvisori su aree pubbliche

1. Sono manufatti provvisori, funzionali all'esercizio di attività sportive o a servizio delle attività promozionali del settore del mobile, le strutture

amovibili, destinate ad assolvere esigenze temporanee per manifestazioni pubbliche e/o di interesse pubblico.

Tali manufatti devono comunque concorrere alla valorizzazione dell'ambiente urbano attraverso l'uso di materiali di qualità e l'attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini.

La richiesta di installazione ed i relativi progetti devono indicare il periodo di permanenza, descrivere il manufatto in tutte le parti nonché l'intorno nel quale viene installato, con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere o integrare e agli eventuali accorgimenti volti a valorizzarne i rapporti visuali con l'ambiente circostante.

2. L'installazione dei manufatti di cui al c. 1, è subordinata, a garanzia della loro rimozione, alla costituzione di deposito cauzionale pari al 100% del valore dell'installazione o, in alternativa, alla prestazione di fidejussione bancaria pari al valore del manufatto.

Il valore di riferimento è valutato in base ai vigenti prezziari per l'esecuzione di opere edilizie e similari.

3. I manufatti di cui al c. 1 devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - Essere amovibili senza il ricorso a interventi di demolizione, anche se infissi al suolo.
 - Essere conformi alle disposizioni in materia di distanze stabiliti dalle Norme del PGT e del Regolamento.

4. Le installazioni devono comunque tutelare gli impianti a verde esistenti, privati e pubblici, ed in particolare gli alberi ed i relativi apparati radicali. A tale scopo è richiesta la prestazione di fidejussione bancaria a garanzia degli interventi di ripristino ambientale, il cui valore è stimato in base ai vigenti prezziari di settore.

5. In assenza di diversa specifica disposizione convenzionale o derivante da atto d'obbligo, i manufatti di cui al c. 1, devono essere rimossi entro il ventiquattresimo mese dalla loro installazione, salva la facoltà di richiedere un'unica espressa proroga di ulteriori 12 mesi, almeno novanta giorni prima della scadenza.

Alla scadenza del termine stabilito dal titolo abilitativo senza che sia stato rimosso il manufatto, l'Amministrazione Comunale, previa diffida ad adempiere e accertamento del conseguente inadempimento, esegue d'ufficio la demolizione/rimozione, utilizzando, per le spese necessarie, il deposito cauzionale o escutendo la fidejussione, con riserva di rivalersi per la maggiore somma eventualmente dovuta.

Il manufatto provvisorio non rimosso configura intervento di nuova edificazione, cui si applicano le sanzioni stabilite dalla legge per le opere realizzate senza i prescritti titoli abilitativi.

6. Per i manufatti, i chioschi, le edicole, i dehors, destinati a servizio di attività commerciali e di esercizi pubblici, si applicano le seguenti prescrizioni:
 - Devono uniformarsi alle caratteristiche ed i profili progettuali prescritti al precedente c. 2, se pertinenti.
 - Devono essere coerenti con i caratteri architettonici degli ambienti urbani e no in cui si collocano.
 - Se collocati su aree pubbliche, sono assoggettati ai provvedimenti autorizzativi per l'uso del suolo pubblico.

7. L'installazione di strutture provvisorie per finalità diverse da quelle di cui al c. 1 deve ottemperare alle disposizioni comunali per l'occupazione del suolo pubblico.

Art. 126 - Manufatti pertinenziali e provvisori su aree private

1. In conformità alle disposizioni di cui agli articoli 3, 6, 10, 22 e 30, del DPR. 380/01 e smi, all'art. 27 della LR. 12/05, e in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 46 delle Norme del Piano delle Regole, sono di seguito precisati gli interventi "edilizi minori" di cui all'art. 18, c. 2, punto I, del Regolamento, funzionali alla realizzazione o installazione di:

- a) Manufatti riconducibili alla nozione di "pertinenza".
- b) Manufatti atti a soddisfare esigenze temporanee.

Per entrambe le fattispecie, è prescritto:

- Il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 42/04 e smi, per le installazioni in aree soggette a tutela e di beni vincolati.
- Il rispetto delle disposizioni relative al reticolo idrico di cui all'art. 51 delle Norme del PR e dello Studio Geologico a supporto del PGT.
- Il rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.
- L'ottenimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da disposizioni di settore.
- La conformità ad ogni altra prescrizione cogente degli atti del PGT.
- L'installazione dei manufatti di cui al c. 1, è priva di rilevanza urbanistico edilizia e non richiede alcun titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6, c. 1, del DPR. 380/01 e smi, nel caso in cui:
 - Abbia condizioni di precarietà costruttiva e facile amovibilità.
 - Abbia condizioni di temporaneità di utilizzo.
 - Non ricorrano le condizioni di cui all'art. 3, c. 1, lettera e.6), del DPR. 380/01 e smi.
 - Ricorrano le condizioni di cui all'art. 6, c. 1, lettera e), del DPR. 380/01 e dell'art. 62, c. 1 ter, della LR. 12/05.

Per le altre tipologie di intervento si applicano le disposizioni dello stesso DPR. 380/01 e smi.

2. L'*Allegato 3* (Allegati Procedurali), specifica le modalità procedurali per l'installazione dei manufatti di cui al c. 1.

3. *Manufatti riconducibili alla nozione di "pertinenza".*

Sono considerati di "pertinenza", i manufatti privi di autonomo accesso dalla via pubblica e insuscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche.

Sono quindi pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, i manufatti a servizio e/o ornamento all'edificio principale, che non siano significativi in termini di superficie e di volume, con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 8.5, c. 3 delle norme del Piano delle Regole, e che per la loro strutturale connessione con l'edificio principale siano prive di valore venale ed autonomo.

La mancanza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti, non consente la realizzazione o installazione dei manufatti di cui al c. 1.

Per gli edifici costituiti in condominio, o insediamenti unitari (es. edifici a schiera, piani attuativi), deve essere assicurata l'uniformità delle installazioni.

Pertanto, le installazioni successive alla prima dovranno uniformarsi per tipologia e caratteristiche morfologiche e architettoniche a quelle esistenti autorizzate, da documentare nella Comunicazione di Inizio lavori (CIL) o altra procedura richiesta, allegando altresì anche il nulla osta dei condomini, ovvero una dichiarazione sottoscritta dal Soggetto legittimato, redatta nelle forme di cui all'art. 47 del DPR. 445/2000, con la quale si comunica di aver acquisito l'autorizzazione dai condomini nelle forme di legge.

L'installazione dei manufatti pertinenziali non deve pregiudicare il decoro dell'edificio principale, di cui divengono pertinenza e devono essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche.

Inoltre, deve essere verificato e assicurato il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

Le installazioni di cui al c. 1, lett. a, elencate e descritte nell'*Allegato F* (Allegati Tecnici), sono indicativamente le seguenti:

- a) Pergolato
- b) Gazebo
- c) Tettoie per legnaia
- d) Opere d'arte (sculture, statue, luci, ecc.)
- e) Ripostigli per ricovero attrezzi da giardino.
- f) Ripostigli per legnaia.
- g) Elementi di arredo (barbecue, forni di cottura, pozzi, fontane con giochi d'acqua orizzontali e verticali, ecc.).

Per le installazioni di cui alle lettere a) e b), si applicano le disposizioni dell'art. 8.3, c. 3, delle norme del Piano delle Regole.

Per le installazioni di cui alle lettere c), e), f), si applicano le seguenti disposizioni:

- La superficie coperta massima ammessa è di 9,00 m² nel limite del 10% della superficie non copribile del lotto risultante dalla differenza tra la Superficie Fondiaria e la Superficie Coperta ammessa.
- L'altezza massima ammessa misurata al colmo della copertura a falde è di 2,40 m.
- I manufatti devono rispettare le distanze dai confini in conformità alle disposizioni di cui all'art. 8.

Posto, che è ammessa un'unica installazione di manufatti pertinenziali, nel caso di installazione abbinata dei manufatti di cui alle lettere a), con quelli di cui alle lettere c), e), f), la superficie coperta massima ammessa è di 10,00 m² verificando il limite del 10% della superficie non copribile del lotto, risultante dalla differenza tra la Superficie Fondiaria e la Superficie Coperta ammessa; l'altezza massima ammessa, misurata al colmo della copertura, è di 2,40 m.

4. *Manufatti atti a soddisfare esigenze "temporanee".*

Sono manufatti che si caratterizzano per:

- Essere diretti a soddisfare esigenze contingenti e temporanee d'utilizzo, a prescindere dalle caratteristiche costruttive del manufatto o dal sistema di ancoraggio al suolo, riferibile unicamente dall'uso a cui è destinato.
- Essere immediatamente rimossi al cessare della necessità e comunque allo scadere del termine di 90 gg. consecutivi, salvo le attrezzature di cantiere.

Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

La precarietà di un manufatto non dipende dai materiali utilizzati o dal suo sistema di ancoraggio al suolo, bensì dall'uso al quale il manufatto stesso è destinato.

E' richiesta la "Comunicazione di Inizio Lavori - CIL", in quanto assimilati alle attività di cui al c. 2, lettera b), dell'art. 2, del DPR. 380/01 e smi.

Nel caso di condominio alla CIL, deve essere allegato il nulla osta dei condomini, ovvero una dichiarazione sottoscritta dal Soggetto legittimato, redatta nelle forme di cui all'art. 47 del DPR. 445/2000, con la quale si comunica di aver acquisito l'autorizzazione dai condomini nelle forme stabilite dalla legge.

Art. 127 - Terrazzamenti e muri di sostegno

1. Definizioni:

- *Terrazzamenti*: sono sistemazioni colturali storiche dei versanti collinari, che caratterizzano parti del paesaggio collinare, realizzate prevalentemente con terre armate o con muri di pietra, che sostengono una superficie piana (il terrazzo), utilizzate per coltivazioni agricole.
- *Muri di sostegno*: strutture che sostengono dislivello del terreno naturale, costituite da muri o da strutture di ingegneria naturalistica, distinti in sottoripa e controripa in relazione alla funzione statica.
- *Muri di contenimento*: strutture che contengono un dislivello artificiale del terreno dovuto a riporti/riempimenti, costituite da muri o da strutture di ingegneria naturalistica.

2. Nel rispetto delle prescrizioni morfologiche e paesaggistiche di cui all'Appendice B, della DGR. 2727/2011 e al punto 2.2.4 del Fascicolo 3, lettera E:

- a) Per i terrazzamenti esistenti, quali sistemazioni idraulico - agrarie delle pendici collinari, per la prevenzione dei fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico, è prescritta la conservazione mediante interventi di manutenzione e ripristino con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali o di ingegneria naturalistica, al fine di rispettare e conservare i caratteri percettivi e materici dei terrazzamenti tipici del luogo.
- b) Per i terrazzamenti di nuova formazione, anche se funzionali a sistemazioni pertinenziali dell'edificato, devono rispettare il tradizionale rapporto morfologico tra altezza del muro di contenimento e profondità del piano inclinato terrazzato, di 1 a 3, ed essere realizzati, anche utilizzando tecnologie costruttive attuali per drenaggi e strutture portanti, rispettando i caratteri percettivi e materiali dei terrazzamenti tipici locali.

3. *Caratteristiche costruttive*

a) I muri di sostegno di nuova realizzazione devono:

- Adottare le stesse tecniche costruttive delle strutture adiacenti e non devono superare l'altezza massima m. 2,00 rispetto al piano di campagna di riferimento.
- Privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica (es. terre armate) al fine di conformarsi ai caratteri paesaggistici del luogo.
- Rispettare la distanza dai confini di proprietà di almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello esistente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento sia > 2,00 m, si dovranno realizzare terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m. 1,50.

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3 metri, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

E' ammessa la ricostruzione con blocchi a vista di pietra dei muri di sostegno esistenti di valenza storico - ambientale, anche se aventi altezze maggiori.

Le strutture di contenimento dovranno rispettare la distanza di 5,00 metri dai confini (salvo il consenso del proprietario finitimo e se la loro altezza supera la linea di 45° avente origine dal confine di proprietà) e al rispetto delle distanze previste da codice civile dai fabbricati.

- b) Per la manutenzione dei terrazzamenti esistenti si devono adottare le tecniche di ingegneria naturalistica (es. terre armate) al fine di conservare i caratteri paesaggistici del luogo.

TITOLO IV - Ambiente ed eco-sostenibilità

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 128 - Principi generali

1. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in conformità alle disposizioni in materia di consumi energetici, emissioni liquide e gassose, tutela delle acque, tutela della qualità dei terreni, emissioni acustiche, conferimento dei rifiuti solidi.
2. Il Comune, verifica che siano rispettate le disposizioni in materia di tutela ambientale.
Ove tale condizione non fosse riscontrata e ciò comportasse l'urgenza di tutelare la salute pubblica, si applicano le disposizioni in materia di ordinanze contingibili e urgenti.
3. Restano ferme le vigenti disposizioni legislative e regolamentari concernenti la tutela ambientale in relazione a qualsiasi tipo o fonte di inquinamento, nonché in relazione all'esistenza o all'insediamento di attività insalubri.

CAPO II - REQUISITI ACUSTICI

Art. 129 - Contenuti

1. Per quanto non stabilito nel presente Capo II, si applica la normativa, in materia di tutela dall'inquinamento acustico, nazionale (447/1995, DPCM 14.11.1997, DPR 459/1998, DPR 142/2004) e regionale (LR. 13/2001 e DGR VII/8313/2002).

Art. 130 - Clima acustico

1. Al fine di consentire la valutazione dell'esposizione al rumore dei ricettori, i progetti degli interventi edilizi di cui all'art. 3, lettere b), c), d), e), f), del DPR. 380/01 e s.m.i., e degli interventi di cambio d'uso, anche di singole unità immobiliari (UI), in unità abitative (UA), attività scolastiche, ospedali, cliniche, case di cura devono essere corredati dal "Documento di Valutazione Previsionale del Clima Acustico", redatto da Tecnico abilitato in acustica ambientale, in conformità alle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico.
2. Nelle nuove costruzioni, ampliamenti e interventi di recupero dell'edificio esistente, che prevedano interventi sull'involucro esterno e/o la sostituzione dei serramenti, deve essere garantito, all'interno degli ambienti abitativi, un livello continuo equivalente ponderato A in periodo notturno stabilito per le diverse classi acustiche.
Le misurazioni devono essere effettuate a finestre chiuse, con microfono posto al centro della stanza, all'altezza di 1,5 m dal piano di calpestio. Sono esclusi ambienti di servizio o per i quali non sia prevista la permanenza di persone.
3. Per le scuole e case di riposo, ospitate in edifici esistenti o di nuova realizzazione, in presenza di altre funzioni, devono essere rispettati valori limite di livello equivalente ponderato A, pari a 60 dB(A) negli spazi utilizzati esterni, misurato in un intervallo non inferiore a un'ora durante la fruizione, indipendentemente dalla collocazione degli stessi.
Tali valori devono essere rispettati sulla facciata della porzione di immobile destinato all'uso specifico e sulle relative pertinenze esterne.

Art. 131 - Impatto acustico

1. Ai fini della valutazione comparativa tra gli scenari ante e post operam, gli interventi edilizi che comportano l'introduzione di sorgenti sonore, fonti potenziali di inquinamento acustico, sia come sorgenti puntuali, sia

come traffico veicolare indotto, devono essere corredati da un Documento di previsione di Impatto Acustico, redatto da Tecnico abilitato in acustica ambientale, in conformità alle norme vigenti in materia di tutela dall'inquinamento acustico.

2. La compatibilità delle sorgenti sonore con i ricettori (rispetto dei limiti definiti dalla normativa in materia di tutela dall'inquinamento acustico), deve essere verificata in corrispondenza degli ambienti abitativi.
3. Per gli adempimenti di cui al presente articolo, si deve fare riferimento alla Zonizzazione Acustica consultabile sul sito web comunale.

Art. 132 - Mitigazioni acustiche

1. La documentazione richiesta per i progetti degli interventi di mitigazione acustica, deve contenere la descrizione delle azioni previste, finalizzate a ricondurre nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico, le emissioni sonore prodotte dalle attività e/o dagli impianti, nonché, ove consentito, dalla normativa vigente, l'indicazione delle misure previste per mitigarne gli effetti presso il recettore fino al raggiungimento del rispetto di detti limiti.
2. L'efficacia delle azioni di mitigazione acustica deve essere accertata con verifiche strumentali al termine dei lavori.

Art. 133 - Requisiti acustici passivi

1. Al fine di garantire la riduzione dell'esposizione al rumore negli ambienti abitativi, i progetti edilizi di cui all'art. 3, c. 1, lettere b), c), d), e), f), del DPR. 380/01 e smi e degli interventi di cambio di destinazione d'uso, anche di singole unità abitative e immobiliari, in funzione delle tipologie di ambiente abitativo individuate dalla normativa vigente in materia di requisiti acustici passivi degli edifici, devono essere corredati dalla Relazione tecnica previsionale, attestante il rispetto dei limiti di legge in materia di requisiti acustici passivi, redatta da Tecnico competente in acustica ambientale ai sensi dell'art. 2, commi 6 e 7 della L. 447/1995.
2. Al termine dei lavori, prima del rilascio del certificato di agibilità o validità della relativa autocertificazione, deve essere presentata una Dichiarazione di conformità, che attesti la corrispondenza dei materiali utilizzati a quelli di progetto, redatta dal Direttore dei Lavori.
La "Dichiarazione di conformità" deve descrivere e riportare:
 - La stratigrafia dell'involucro, dei divisori, orizzontali e verticali, tra le diverse unità immobiliari/abitative.
 - La stratigrafia dei serramenti esterni.
 - I valori risultanti dalla verifica di calcolo analitica.

CAPO III - SCARICHI ACQUE REFLUE E RIFIUTI

Art. 134 - Rete di scarico delle acque reflue

1. Le reti di scarico delle acque reflue sono soggette alle disposizioni di cui all'*Allegato C* (Allegati Tecnici), "Reti di fognatura a servizio dei fabbricati", per quanto non in contrasto con il vigente regolamento Valbe Servizi S.p.A.

Art. 135 - Raccolta e conferimento dei rifiuti solidi urbani

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili, raccolti all'interno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, devono essere conferiti in modo differenziato, a cura degli abitanti e/o incaricati, in contenitori conformi alle disposizioni vigenti, collocati nei depositi di cui all'Art. 129 (Locale deposito rifiuti).

2. Nelle nuove costruzioni, compresi gli interventi di sostituzione e negli interventi di ristrutturazione interessanti interi edifici, devono essere previsti locali per il deposito dei rifiuti, tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.
3. Negli interventi su edifici esistenti, le superfici di cui all'Art. 128 potranno in parte essere unificate con gli spazi dedicati per il conferimento di plastica, carta e vetro.
4. La realizzazione delle canne di caduta dei rifiuti solidi urbani è vietata. Le canne esistenti devono essere chiuse.

Art. 136 - Deposito e spazi per la raccolta dei rifiuti

1. Il locale deposito rifiuti deve essere destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.
Detto deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere superficie non inferiore a 0,18 m² per ogni abitante (1 abitante/50,00 m² di SLP) e/o utente teorico per funzioni diverse dalla residenza (1 utente/30,00 m² di SLP).
L'integrità del contenitore deve essere assicurata, sia nel locale deposito, che nel trasporto ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.
2. Il locale deposito rifiuti deve avere le seguenti caratteristiche:
 - Altezza minima di 2,40 metri e superficie adeguata, secondo i parametri sopraindicati (Locale deposito rifiuti) e, comunque, non inferiore a 5,00 m².
 - Porta metallica di 1,00 * 2,10 metri.
 - Pavimento e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e lavabile.
 - Esalatore con relativo torrino collocato ad una distanza di almeno 10,00 metri dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte dell'edificio, ovvero torrino prolungantesi oltre il piano della falda del tetto, nel caso il locale sia collocato nell'edificio.
 - Allacciamento ad una presa d'acqua.
 - Scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio collegati alla rete di fognatura delle acque nere.
 - Adeguata difesa antimurina e anti insetti.
3. Gli spazi integrativi ammessi negli interventi sugli edifici esistenti devono avere le seguenti caratteristiche:
 - Lo spazio per la raccolta rifiuti dovrà essere coperta ed avere pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e lavabile.
 - Lo spazio per la raccolta rifiuti dovrà essere dotata di presa d'acqua con relativa lancia dotata di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio.
 - I cassoni raccoglitori, qualora siano differenti da quelli forniti dal Gestore il servizio, dovranno avere le superficie interna liscia con raccordi arrotondati e dispositivi di apertura e chiusura tali da assicurare sia l'aerazione che un'efficace difesa antimurina e anti insetti.

CAPO IV- ENERGIA, FONTI RINNOVABILI, ECOSOSTENIBILITA'

Art. 137 - Contenuti e ambito di applicazione

1. In coerenza con gli obiettivi del PGT, ferme restando le norme vigenti in materia e le eventuali disposizioni più restrittive introdotte a livello nazionale e regionale, il presente Capo IV stabilisce misure per la sostenibilità ambientale in edilizia.

2. Le disposizioni del Capo IV si applicano alle seguenti tipologie di interventi edilizi (vds. art. 18, c. 2, del Regolamento):

- Nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Manutenzione straordinaria
- Restauro
- Risanamento conservativo

Le disposizioni del Capo IV si raccordano alle leggi nazionali e regionali ed in particolare alle norme della DGR. X/3868 del 17/07/2015, con riferimento ai requisiti in esse contenuti, resi obbligatori per le diverse tipologie di intervento contemplate dall'*Allegato A - Allegato Energetico* - (Allegati Tecnici).

3. La conformità alle disposizioni contenute e richiamate nel Paragrafo II costituisce titolo per ottenere gli incentivi e le premialità contemplate da specifiche disposizioni di legge, da norme di livello regionale e dalle Norme del Piano di Governo del Territorio.

In attuazione delle disposizioni dell'art. 5, c. 9, delle Norme del Documento di Piano e dell'art. 11, c. 5, del Piano delle Regole del PGT, sono definiti incentivi e premialità espressi in capacità edificatoria per le diverse fattispecie nei diversi tipi di intervento al raggiungimento di determinati livelli di eco-sostenibilità.

4. Le specifiche dei requisiti di ecosostenibilità sono riportate nelle "Schede requisiti prestazionali" (vds. *Allegato A.1 - Allegati Tecnici*), di seguito elencate:

Scheda 1: Riduzione consumi energetici per climatizzazione invernale

Scheda 2: Inerzia termica dell'involucro

Scheda 3: Rinnovabili elettriche

Scheda 4: Ventilazione meccanica controllata

Scheda 5: Spazi verdi

Scheda 6: Tetti verdi

Scheda 7: Uso di materiali ecocompatibili

Scheda 8: Efficienza energetica dell'involucro

Scheda 9: Efficienza degli impianti e rinnovabili termiche

Scheda 10: Climatizzazione estiva, sistemi per la climatizzazione

5. Le *Schede* del c. 4, potranno essere integrate e modificate mediante delibera di Giunta Comunale e determinazione del Responsabile del Settore Ecologia e Ambiente, sulla base degli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale, in relazione all'evoluzione normativa e della tecnologica, oltre che agli esiti del monitoraggio condotto sull'efficacia delle incentivazioni e premialità contemplate dagli atti del PGT e in conformità ai contenuti dei Paragrafi I e II.

Paragrafo I - LIVELLO MINIMO DI ECOSOSTENIBILITA' DEGLI EDIFICI

Art. 138 - Disposizioni generali

1. Il Paragrafo I, definisce i requisiti minimi obbligatori da rispettare, in conformità all'*Allegato A* (Allegato Energetico), da verificare con le disposizioni della DGR. X/3868 del 17/07/2015 e relativi allegati, ed alle disposizioni di cui all'art. 5, c. 9, Tabella 1, all'art. 9, c. 13, Tabella 2, aree tematiche da 1 a 4, delle Norme del Documento di Piano, e all'art. 11, c. 5, Tabella 1, delle Norme del Piano delle Regole.

A tali requisiti devono conformarsi gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.

2. I requisiti minimi obbligatori si applicano anche alle varianti di progetti e interventi in corso, secondo la seguente modalità:

- a) All'intero edificio oggetto del titolo edilizio originario, qualora nell'istanza del titolo in variante venga richiesto il riconoscimento di incentivi di capacità edificatoria, di qualsiasi tipo, definiti dal Regolamento o da dispositivi nazionali e regionali, ivi comprese eventuali modalità premianti di calcolo della SLP.
 - b) Alla porzione oggetto di variante qualora sia un ampliamento o riguardi opere non ancora realizzate, da documentarsi mediante rilievo fotografico della situazione in atto.
3. Per i progetti già presentati alla data di entrata in vigore del Regolamento continuano ad applicarsi gli obblighi previsti dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia, salvo quanto disposto al c. 2 e dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, delle Norme del Piano delle Regole.
4. Le presenti disposizioni non si applicano agli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della Parte Seconda e dell'art. 136, c. 1, lettere b) e c), del D.Lgs. 42/04 e s.m.i, nonché agli immobili che le Norme del PGT assoggettano, in via esclusiva, ad interventi di restauro e risanamento conservativo, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni comportasse l'alterazione dei caratteri storico - ambientali.

Art. 139 - Orientamento e schermatura degli edifici

1. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 seguenti, sono riferite all'area tematica 1, di cui all'art. 9, c. 13, Tabella 2, delle Norme del DP.
2. Salvo documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale o di specifiche e motivate scelte di assetto urbanistico o di coerenza e valorizzazione storica, gli edifici di nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e integrale sostituzione, devono rispettare le seguenti disposizioni:
- a) L'asse longitudinale principale deve essere posizionato lungo la direttrice est - ovest, con una tolleranza di 45°.
 - b) Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a sud - est, sud e sud - ovest.
 - c) Gli ambienti, che hanno un minore fabbisogno di riscaldamento e di illuminazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, corridoi o altro) devono essere, preferibilmente, disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.
 - d) Le distanze tra gli edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire sulle facciate, nelle peggiori condizioni stagionali (giorno 21 Dicembre), il minimo ombreggiamento possibile.

Al fine di favorire l'apporto energetico del sole nel periodo invernale, ciascuno degli elementi trasparenti che chiude gli spazi principali dell'organismo edilizio deve avere assicurato, alle ore 10, 12, 14 del giorno 21 Dicembre, un'area soleggiata non inferiore all'80% della superficie trasparente dell'elemento stesso.

In particolari condizioni del sito, quali la preesistenza di manufatti ombreggianti l'organismo edilizio interessato dall'intervento, il requisito indicato è convenzionalmente raggiunto con il soleggiamento dell'80% di ciascuna delle finestre dei piani non in ombra nelle ore in cui viene verificato il requisito.
 - e) Le superfici vetrate devono essere installate con andamento da sud - est a sud - ovest, e devono essere provviste di schermature esterne o altri sistemi che permettano di rispettare il requisito del minimo soleggiamento estivo.

Al fine di limitare un apporto eccessivo del calore solare in estate, durante il periodo estivo l'ombreggiamento di ciascuno degli elementi trasparenti delle chiusure esterne degli spazi

dell'organismo edilizio destinati ad attività principali deve essere uguale o superiore all'80%.

Tale livello deve essere verificato con buon esito, alle ore 11, 13, 15, 17 del giorno 21 Giugno (ora solare).

3. L'orientamento dell'edificio e delle relative superfici deve garantire la migliore esposizione ai fini dell'apporto di energia solare.

Art. 140 - Prestazioni dell'involucro opaco e materiali da costruzione

1. Ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere e), f), g), delle Norme del Piano delle Regole e di cui all'art. 5, c. 9, Tabella 1, lettere c), d), e), f), delle Norme del Documento di Piano, si applicano i criteri guida e parametri di cui ai commi 2 e 3.
2. La trasmittanza termica media "U" delle strutture opache dell'edificio, delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, intesa come valore medio valutato rispetto alle superfici lorde delle trasmittanze dei singoli componenti della struttura posti in parallelo tra di loro, comprese le trasmittanze termiche lineari dei ponti termici ad essa attribuibili se presenti, deve rispettare i requisiti richiesti dall'*Allegato A*.
3. E' vietata l'installazione di sistemi di isolamento esterno comportanti l'incremento dello spessore dell'involucro opaco esistente, limitata a singole porzioni di edificio, corrispondenti alle UI oggetto di intervento. Per tali scopi è possibile l'installazione dei sistemi di isolamento interni alle singole porzioni di edificio o unità immobiliari.
4. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia (anche con demolizione e ricostruzione), manutenzione straordinaria di coperture esistenti, che ne prevedano l'integrale rifacimento, le coperture del volume climatizzato devono essere realizzate con sistema costruttivo di tipo ventilato.
5. *Selezione dei materiali da costruzione:*
L'impiego di materiali eco-sostenibili deve garantire il rispetto delle normative sul risparmio energetico ed i requisiti acustici degli edifici.
I materiali eco-sostenibile utilizzabili, si intende che:
 - Siano atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività ed a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).
 - Non contengono clorofluorocarburi (CFC) e idroclorofluorocarburi (HCFC).
 - Siano asettici, inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico - sanitari e di climatizzazione.
 - Che favoriscono la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).
 - Siano naturali, non provenienti da specie protette ed alloctone (legni tropicali o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale), durevoli e facilmente manutenibili, per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne.
 - Siano facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; riutilizzazione preferenziale in sito dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.), ottenuti dalle demolizioni e scavo nell'area di intervento

6. Per gli interventi edilizi comportanti l'uso di inerti, è obbligatorio che almeno il 30% sia costituito da rifiuti inerti derivati da opere di costruzione e demolizione.

Per le opere di urbanizzazione, che contemplano la realizzazione di rilevati o riempimenti, devono essere utilizzati materiali e componenti derivanti da attività di riciclo per almeno il 50% del volume complessivo da realizzare.

Art. 141 - Prestazioni dei serramenti

1. Ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere e), f), g), delle Norme del Piano delle Regole e di cui all'art. 5, c. 9, Tabella 1, lettere c), d), e), f), delle Norme del DP, si devono applicare i criteri guida e parametri di cui ai commi 2 e 3.
2. Le chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume a temperatura controllata o climatizzato verso l'esterno o verso ambienti a temperatura non controllata, devono avere un valore della trasmittanza termica media $2U$ ", conforme ai requisiti richiesti dall'*Allegato A*, riferita all'intero sistema, nei seguenti interventi:
 - Nuova costruzione e sostituzione edilizia;
 - Ampliamento volumetrico, ristrutturazione edilizia, recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, manutenzione straordinaria, limitatamente alle strutture edilizie oggetto di intervento

Art. 142 - Serre bioclimatiche e sistemi passivi di captazione dell'energia

1. Le serre bioclimatiche ed i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare possono essere realizzati sugli edifici di nuova costruzione e sugli edifici esistenti, nel rispetto di tutte le seguenti caratteristiche:
 - Dimensione di cui all'art. 8.5 delle Norme del PR del PGT.
 - Non avere accessi diretti all'unità immobiliare.
 - Realizzate in vetro chiaro trasparente con $U \leq 1,5 \text{ W/m K}$.
 - Poste sulle facciate orientate in un angolo compreso tra 45° rispetto alla direzione sud, libera da ombreggiamento nel periodo estivo.
 - Apribili per una superficie pari ad almeno un terzo ($1/3$) dello sviluppo dell'involucro.
 - Rapporto aerante dei locali retrostanti verificato calcolando anche le aperture primarie sulle quali insistono le serre solamente nel caso in cui le stesse siano dotate di serramenti verticali agevolmente apribili e frontali alle aperture primarie stesse, aventi superficie non inferiore a un decimo ($1/10$) della somma delle superfici del locale retrostante e dell'area di pavimento occupata dalla serra; per aperture primarie si intendono quelle prospettanti spazi aperti idonei ai fini del calcolo del rapporto aerante (es. spazi pubblici, cortili, patii).
 - I locali retrostanti le serre devono comunque verificare quanto previsto dagli Articoli 111 (Aerazione naturale) e 114 (Requisiti di illuminazione naturale diretta).
 - Dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo.
 - Garantire una riduzione del 10% dell'indice di prestazione per la climatizzazione invernale e non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.
 - La dotazione di impianti di riscaldamento o di raffrescamento e di accessi diretti ai locali delle unità immobiliari, comporta l'obbligo dell'inserimento delle relative superfici nel calcolo della SLP o della S_{nr} , in relazione alle caratteristiche dello spazio.

2. Gli interventi di cui al c. 1 non sono computabili nella SLP se rispondenti ai criteri di cui all'art. 99 del Regolamento.

Art. 143 - Fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale

1. Il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale "EP_h" deve conformarsi alle disposizioni dell'*Allegato A* per le specifiche tipologie di intervento previste, che integrano le fattispecie di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere a), b), c), d), delle norme del Piano delle Regole, e all'art. 5, c. 9, lettere a), b), c), d), delle norme del Documento di Piano, ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità previsti.
2. La verifica del requisito si applica:
 - All'intero edificio esistente comprensivo dell'ampliamento o del sottotetto qualora questi siano serviti dallo stesso impianto termico.
 - All'ampliamento di SLP o al sottotetto, qualora questi siano serviti da un autonomo impianto termico.

Art. 144 - Impianti di produzione del calore

1. Le disposizioni di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere a), b), c), d), delle norme del Piano delle Regole, e all'art. 5, c. 9, lettere a), b), c), d), delle norme del Documento di Piano, ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità previsti integrano quelle di cui all'*Allegato A*.
2. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, riguardanti edifici appartenenti alla categoria E1 (art. 3, del DPR. 412/1993), aventi più di quattro UA o con tipologia a schiera con più di quattro UA monofamiliari, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato.
Il suddetto obbligo non si applica agli ampliamenti ed al recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti.
3. Nel caso di installazione di caldaia a condensazione avente portata termica superiore a 200 kW, l'acqua di condensa raccolta nel generatore di calore e nel sistema di evacuazione dei prodotti della combustione deve essere inviata ad un neutralizzatore di condensa in grado di aumentare il PH della condensa fino a neutralizzarla.
La tubazione di scarico della condensa, convogliata alla rete fognaria pubblica delle acque nere, deve essere ispezionabile e consentire il prelievo dell'acqua.
4. *Contabilizzazione del calore:*
 - a) Negli edifici residenziali e per quelli adibiti ad uffici con numero di UA/UI superiori a 4 di nuova costruzione o in caso di sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è obbligatoria l'installazione di impianti centralizzati e per ogni UA/UI di sistemi per la contabilizzazione del calore utilizzato per il riscaldamento e acqua calda, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.
E' obbligatorio anche l'utilizzo di pompe di calore nel caso in cui non sia presente un sistema di altro tipo per il riscaldamento dell'acqua per usi sanitari, quali pannelli solari termici.
In alternativa ai generatori di calore tradizionali è consigliata l'installazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo che prevedano l'utilizzo di sonde geotermiche, abbinate a pompe di calore.
 - b) Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale, è richiesta l'installazione di valvole termostatiche con sensore di temperatura separato dalla

valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti a effetti radianti diretti.

Tale misura ha lo scopo di garantire:

- Un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort.
- La riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate.

- c) Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana e del Regolamento di Igiene, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda.

Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare:

- Condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte.
- Ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità

I circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.

- d) E' prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.
- e) Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardino singole abitazioni nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore.
- f) Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, si deve privilegiare l'installazione di impianti di micro cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (tri-generazione).
- g) Negli interventi di nuova costruzione, di manutenzione straordinaria e ristrutturazione si deve privilegiare l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

Art. 145 - Prestazioni energetiche degli edifici nella stagione estiva

1. Le disposizioni di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere a), b), c), d), delle norme del Piano delle Regole, e all'art. 5, c. 9, lettere a), b), c), d), delle norme del Documento di Piano, ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità previsti integrano quelle di cui all'*Allegato A*.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di realizzazione delle coperture della superficie abitabile posta all'ultimo piano e delle pareti opache, con orientamento compreso in un intorno di 90° rispetto alla direzione sud, dovranno essere rispettati:
 - Il valore minimo dello sfasamento (S) > 10 ore.
 - Il valore massimo del fattore di attenuazione (fa) < 0,3.

I suddetti limiti si applicano anche nel caso di integrale rifacimento delle coperture di volumi a temperatura controllata o climatizzato di edifici esistenti, negli interventi di ampliamento volumetrico, ristrutturazione e

recupero a fini abitativi di sottotetti, limitatamente alle parti oggetto di intervento.

3. E' altresì richiesto l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un coefficiente di riflettività tale da garantire un adeguato controllo dei guadagni termici delle strutture opache e contribuire alla riduzione dell'effetto isola di calore.

Negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di sostituzione edilizia, il miglioramento del microclima deve essere ottenuto anche attraverso uno o più dei seguenti interventi riguardanti le aree esterne:

- Ombreggiamento con elementi vegetali.
- Pavimentazione ad elementi drenanti a prato.
- Utilizzo, per la pavimentazione esterna, di materiali di tipo "freddo" (es. pietra chiara, legno, prato armato).

4. Negli interventi di nuova costruzione e in quello di ristrutturazione edilizia (anche con demolizione e ricostruzione), manutenzione straordinaria, di edifici esistenti, devono essere adottati tutti gli accorgimenti per limitare l'uso della climatizzazione estiva.

In caso di ricorso a sistemi di raffrescamento o condizionamento estivo, le apparecchiature esterne degli impianti non devono recare disturbo sia dal punto di vista:

- Acustico, verificando la conformità alle disposizioni di legge, del Regolamento e dell'Azzonamento Acustico.
- Termico, evitando il riscaldamento dell'aria ad altezza d'uomo lungo gli spazi pubblici.
- Percettivo, evitando il posizionamento lungo il fronte strada e di luoghi pubblici.

Art. 146 - Ventilazione meccanica controllata

1. Le disposizioni di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere a), b), c), d), delle norme del Piano delle Regole, e all'art. 5, c. 9, lettere a), b), c), d), delle norme del Documento di Piano, ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità previsti integrano quelle di cui all'*Allegato A*.
2. Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia che prevedono l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata e negli interventi di sostituzione di impianti di ventilazione esistenti, con l'esclusione dei sistemi isolati di estrazione dell'aria dai bagni, devono essere rispettati i seguenti requisiti:
 - Per gli edifici appartenenti alla categoria E.1 (1), E.1 (2) un ricambio di aria continuo medio giornaliero pari a 0,5 vol/h;
 - Per categorie diverse dalla E.1 (1), E.1 (2) i ricambi d'aria previsti dalla normativa tecnica vigente all'atto dell'intervento;
 - Per tutte le categorie di edifici, impianto dotato di recuperatore di calore con efficienza pari almeno a 80%, motori di classe EFF1 a velocità variabile o dotati di inverter e rispetto dei requisiti acustici di cui al DPCM. 5/12/1997 e smi.

Art. 147 - Fonti rinnovabili per la produzione di energia

1. Le disposizioni di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere a), b), c), d), delle norme del Piano delle Regole, e all'art. 5, c. 9, lettere a), b), c), d), delle norme del Documento di Piano, ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità previsti integrano quelle di cui all'*Allegato A*.
2. In tutte le categorie di edifici è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto richiesto dall'*Allegato A*, se superiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia.

3. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla installazione di cui al c. 1, devono essere motivati nella relazione tecnica (DGR. N. X/3868 del 17/07/2015.), da consegnare in sede di richiesta del titolo abilitativo. Nel caso di impianti solari e fotovoltaici, sono impedimenti tecnici:
- L'ombreggiamento delle coperture dovute a ostacoli esistenti o in progetto, esterni all'edificio.
Si intendono ombreggiate le superfici della copertura che, il giorno 21 Settembre alle ore 9, 12 e 15 (ora solare), non risultino irraggiate. Tale condizione deve essere dimostrata con adeguata documentazione grafica. In questi casi si dovrà comunque installare un impianto avente la massima potenza possibile in relazione alle superfici disponibili non ombreggiate.
Ai fini della valutazione della potenza massima ammissibile, si utilizzerà un'equivalenza tra 1 kWp di potenza installata e 8,00 m² massimo di superficie non ombreggiata. Tale valore potrà essere adeguato a seguito dell'evoluzione tecnologica degli impianti.
 - L'incompatibilità con le norme di tutela del paesaggio.

Art. 148 - Efficienza impianti illuminazione

1. Le disposizioni di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere c), d), delle norme del Piano delle Regole, e all'art. 5, c. 9, lettere c), d), delle norme del Documento di Piano, ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità previsti integrano quelle di cui all'*Allegato A*.
2. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione, e negli interventi su edifici esistenti che contemplino il rifacimento dell'impianto di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale appartenenti alle categorie di cui all'art. 3, del DPR. 412/93, E.1, E.1, è obbligatorio:
 - Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza, ad esclusione degli apparecchi per l'illuminazione di sicurezza.
 - Parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale.
 - Utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.
3. Negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, e negli interventi su edifici esistenti che prevedono il rifacimento dell'impianto di illuminazione, per gli edifici appartenenti alle categorie eai sensi dell'art. 3, del DPR. 412/93, E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6 e E.7 è obbligatorio:
 - Installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza.
 - Installare sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo.
 - Utilizzare apparecchi illuminanti con rendimento ottico superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade di classe A o più efficienti.
4. Per l'impianto esterno di illuminazione, negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, su edifici esistenti che ne prevedano il rifacimento, è obbligatorio:
 - Utilizzare interruttori crepuscolari.
 - Utilizzare apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico (> 80%) con lampade ad alta efficienza (sorgenti a vapori di sodio ad alta o bassa pressione, lampade a ioduri metallici), o preferibilmente a LED.
 - Utilizzare apparecchi illuminanti che non disperdono i flussi verso l'alto.
 - Installare dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa.
 - Orientare, dall'alto verso il basso, l'illuminazione delle insegne non dotate di luce propria.
 - Installare dispositivi azionati da sensori di presenza.

Art. 149 - Riduzione consumi individuali di acqua potabile

1. Le disposizioni di cui all'art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere c), d), delle norme del Piano delle Regole, e all'art. 5, c. 9, lettere c), d), delle norme del Documento di Piano, ai fini dell'applicazione degli incentivi e premialità previsti integrano quelle di cui all'*Allegato A*.
2. In conformità alle disposizioni dell'art. 52 delle Norme del Piano delle Regole del PGT, al fine del miglioramento del bilancio idrico comunale, negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, e negli interventi su edifici esistenti, che contemplino il rifacimento dell'impianto di idro-sanitario, si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 del RR. 4/06.
3. I progetti e la realizzazione degli edifici di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, devono contemplare la riduzione dei consumi di acqua potabile, rispetto al dato stimato di 200 l/giorno/abitante, come segue:
 - *Nuovi edifici:*
 - Residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 30%
 - Sportivi/terziario riduzione del 40%
 - *Edifici esistenti:*
 - Residenziali/commerciali/produttivi riduzione del 20%
 - Sportivi/terziario riduzione del 30%
4. A tali fini, la misura richiesta comporta l'installazione delle seguenti componenti e dispositivi:
 - Cassette w.c. a doppio pulsante (7/12 litri - 5/7 litri) o "acqua stop".
 - Contabilizzazione separata per ogni UI/UA (contatori singoli).
 - Miscelatori dell'acqua e dispositivi frangi getto e/o riduttori di flusso.
 - Dispositivi di decalcificazione, se utili rispetto alle condizioni di rete.
 - Dispositivi di controllo a tempo per i ogni erogatore (edifici pubblici).

La misura sopra indicata si ritiene assolta qualora venga dimostrato, in sede progettuale, che le dotazioni impiantistiche consentono il raggiungimento delle % di riduzione sopra elencate.

Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, che riguardino il rifacimento degli impianti idrici, sono favorite tutte le soluzioni che permettano il trattamento e recupero completo del ciclo delle acque.

Paragrafo 2 - GLI INCENTIVI

Art. 150 - Tipologie di incentivo

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 11, c. 5, della LR. 12/05, così come applicate dall'art 11, c. 5, Tabella 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), i), delle Norme del Piano delle Regole, il Paragrafo 2 definisce le condizioni richieste per il riconoscimento degli incentivi e premialità, espressi in capacità edificatoria, funzionali al miglioramento del livello di ecosostenibilità degli edifici.
2. Gli incentivi e le premialità si applicano alle "categorie di intervento" definite dall'*Allegato A*, che costituiscono parte integrante delle disposizioni richiamate al c. 1.

Art. 151 - Requisiti di accesso a incentivi e premialità

1. Per l'ottenimento degli incentivi e premialità di cui al c. 1, devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - Assenza di impianto termico alimentato a gasolio.

- Negli edifici di categoria E(1), installazione di contabilizzazione del calore per singola unità abitativa e termoregolazione.

Tali condizioni, si ritengono ottemperate anche nel caso in cui i relativi interventi siano stati eseguiti antecedentemente alla richiesta dell'incentivo.

Art. 152 - Condizioni per l'utilizzo e la cessione dei diritti volumetrici

1. Le condizioni per l'applicazione degli incentivi e delle premialità sono stabilite dall'art. 11 delle Norme del Piano delle Regole e dall'art. 5 delle Norme del Documento di Piano.
2. L'aumento assegnato di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche e della quantità edificatoria massima prevista per l'ambito di riferimento, o essere oggetto di cessione di diritti volumetrici da utilizzare esclusivamente in edifici di pari o migliore eco - sostenibilità sempre nel rispetto della quantità edificatoria massima e delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'ambito in cui ricadono.
3. In entrambi i casi l'utilizzo è subordinato alla presentazione dell'atto ricognitivo di densità dal quale dovrà risultare l'impossibilità di fruire ulteriormente di incentivi e premialità connessi all'attuazione del PGT. Copia del suddetto atto dovrà essere allegata ai progetti edilizi che utilizzeranno i diritti volumetrici secondo le modalità previste dall'art. 43.
4. Ai fini della cessione della SLP di cui al c. 2, si considerano di pari o migliore eco - sostenibilità gli edifici che soddisfano le seguenti condizioni:
 - Gli edifici di nuova costruzione (residenziali e assimilabili o altri edifici), caratterizzati da un valore superiore o uguale dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPh.
 - Gli edifici esistenti (residenziali e assimilabili o altri edifici), caratterizzati da un valore superiore o uguale dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPh.
 - Gli edifici di nuova costruzione si considerano sempre di migliore eco -sostenibilità rispetto a edifici esistenti.

Art. 153 - Controllo e sanzioni in materia di eco - sostenibilità

1. La concessione degli incentivi e premialità di cui all'art. 150 è subordinato:
 - Alla presentazione del progetto di intervento si devono consegnare allo SUE, oltre ai documenti/relazioni tecniche già previsti dalle normative vigenti, la lista di controllo in formato digitale e cartaceo, sottoscritta dal Progettista dell'intervento o dal Tecnico che redige la relazione di progetto.
 - Alla consegna degli elaborati elencati nelle specifiche di cui all'art. 137, c. 4.

La mancata presentazione della documentazione comporta la decadenza dal beneficio dell'incentivazione.

2. Ad ultimazione delle opere è richiesta la consegna allo SUE, oltre alla certificazione già prevista dalle normative vigenti, l'aggiornamento a "come costruito" della documentazione di cui al c. 1.
3. A verifica del raggiungimento dei requisiti richiesti per il conseguimento degli incentivi e premialità, l'Amministrazione Comunale potrà effettuare i controlli previsti nelle schede requisito allegate. Qualora ad esito delle verifiche previste, si verificasse il mancato ottenimento dei requisiti richiesti, l'eventuale SLP generata

dell'incentivazione sarà considerata come realizzata in difformità dal titolo edilizio con conseguente applicazione delle sanzioni di legge.

4. Fatta salva l'effettuazione dei controlli documentali previsti nelle schede delle specifiche di prestazione allegate, l'esecuzione delle verifiche dell'osservanza delle specifiche di prestazione richieste, successive alla data di fine lavori, può essere sostituita, a discrezione del Soggetto legittimato, da procedura di controllo in corso d'opera da effettuarsi da parte dell'Amministrazione Comunale ovvero da Professionisti accreditati sulla base di specifico protocollo di verifica determinato dall'Amministrazione Comunale stessa, ammessa a decorrere dall'attivazione di tale servizio.

Articolo 154 - Certificazione energetica degli edifici

1. Ai sensi del punto 10.4 della DGR VIII/8745, deve essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica (APE), la cui validità è decennale, decorrente dalla data di registrazione della pratica nel CEER.
L'idoneità dell'APE decade prima del periodo sopraindicato, per le sole unità immobiliari che modifichino la loro prestazione energetica o la destinazione d'uso.
L'Attestato di Prestazione Energetica firmato digitalmente, dovrà, a cura del certificatore, avere la marcatura temporale che ne accerti il momento del deposito nel Catasto Energetico Edifici Regionale, così da garantirne la validità decennale di legge.
2. L'ottenimento della certificazione ai sensi dei sopra richiamati D.Lgs 192/2005, DGR. 8/5018 del 26/06/2007 e DGR. 8/5773 del 31/10/2007 smi. è presupposto per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.
3. Gli oneri relativi all'ottenimento dell'APE sono a completo carico dei soggetti richiedenti la certificazione medesima.

PARTE QUINTA - VIGILANZA

Art. 155 - Vigilanza sull'attività edilizio - urbanistica

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività edilizio - urbanistica nel territorio comunale, al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al Regolamento, alle disposizioni degli atti del PGT, degli strumenti urbanistici attuativi ed alle modalità attuative stabilite dai titoli abilitativi o consentite per l'esercizio dell'attività edilizia.
2. L'Amministrazione Comunale, per l'esercizio di tale vigilanza, si avvale di funzionari e agenti comunali e può far procedere d'ufficio alla visita dei lavori edili per accertarne il regolare andamento e verificarne la conformità al progetto approvato.

Art. 156 - Funzioni di vigilanza

1. Gli Uffici Comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività urbanistico - edilizia nel rispetto del principio di responsabilità dei singoli operatori e con il fine esclusivo di accertare la rispondenza dell'attività edilizia al progetto assentito.
2. Gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale, già acquisiti dal Responsabile del Procedimento e, più in generale, i presupposti sui quali si è formato il titolo edilizio, non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico.
3. L'Amministrazione Comunale può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante.

I Servizi competenti hanno l'obbligo di accertare l'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del Regolamento, ogni qualvolta vengano a conoscenza di fatti o comportamenti a ciò finalizzati.

Le segnalazioni e le denunce da parte di soggetti terzi e degli organi preposti, devono descrivere in modo circostanziato gli elementi che fanno supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive.

Ove il controllo tecnico accertasse l'abusiva realizzazione di opere edilizie, deve essere immediatamente inoltrato rapporto dettagliato al Responsabile competente, che provvede all'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori e al contestuale avvio del procedimento sanzionatorio nei confronti dei responsabili.

4. I responsabili di abusi edilizi, consistenti in opere realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità dal medesimo, vengono avvisati dell'avvio del procedimento sanzionatorio nei loro confronti.

A conclusione della fase istruttoria si determinerà il tipo di sanzione da applicare.

Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di notifica dell'ordine di sospensione dei lavori dovrà essere adottato il provvedimento definitivo a firma del Responsabile del Servizio.

Tale provvedimento, da notificarsi ai soggetti interessati, deve riportare:

- I termini per l'adempimento, decorrenti dalla data di notifica.
- La descrizione delle opere abusive oggetto di sanzione.
- L'identificazione degli immobili, che saranno acquisiti di diritto in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione ove previsto dalla legge.

5. I responsabili di abusi edilizi, realizzati in assenza di titolo, provvedono alla demolizione e/o al ripristino dello stato dei luoghi secondo legge.
6. I responsabili degli abusi possono chiedere, nei termini previsti dalla legge, l'accertamento di conformità ed il conseguente il rilascio del permesso in sanatoria.
7. In relazione alle tipologie di abusi rispetto alle fattispecie disciplinate dall'art. 65 (Varianti), si applicano le disposizioni di legge e regolamentari.

Art. 157 - Sanzioni per violazioni del Regolamento Edilizio

1. Le violazioni delle disposizioni del Regolamento sono perseguite con l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 n. 267 e s.m.i. per la violazione dei regolamenti comunali, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla violazione delle prescrizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica.
2. L'inosservanza delle disposizioni del Regolamento, per le quali la Tabella 1 di cui al c. 4 non contempla una specifica sanzione, nonché l'inosservanza delle ordinanze attuative degli obblighi disposti dal Regolamento, sono perseguite con la sanzione amministrativa pecuniaria da € 25,00 (venticinque/00) a € 500,00 (cinquecento/00).
3. L'inottemperanza ai provvedimenti dei Responsabili preposti, è soggetta a sanzione amministrativa pecuniaria, come segue, se riguardanti:
 - La presentazione di documenti, emessi in attuazione del Regolamento, ove non diversamente disposto, da € 25,00 (venticinque/00) a € 500,00 (cinquecento/00).
 - Obblighi di fare", emessi in attuazione del Regolamento, ove non diversamente disposto, da € 45,00 (quarantacinque/00) a € 500,00 (cinquecento/00).

4. *Tabella 1 - Violazioni del Regolamento Edilizio*

- sanzioni pecuniarie (valori minimi - massimi - ridotti)

Art. 10.2 - Mancata manutenzione delle aree/pulizia/protezione ai fini dell'inaccessibilità:

€ 100,00 - € 1000,00 - € 200,00

Art. 10.3 - Inottemperanza alla diffida:

€ 20,00/m² di SLP esistente o Sup. fondiaria

Art. 51.1 - Mancata comunicazione fine lavori SCIA e DIA e consegna documentazione allegata

€ 35,00 - € 350,00 - € 75,00

Art. 51.3 - Mancata comunicazione inizio lavori DIA e PC

€ 50,00 - € 500,00 - € 100,00

Art. 55.1 - Mancata denuncia per recinzione provvisoria

€ 35,00 - € 350,00 - € 75,00

Art. 56.4 - Mancata messa in sicurezza in caso di interruzioni

€ 100,00 - € 1.000,00 - € 200,00

Art. 57.5 - Mancata affissione tabella

€ 25,00 - € 250,00 - € 50,00

Art. 57.5 - Mancanza copia progetto interventi edilizi minori

€ 35,00 - € 350,00 - € 75,00

Art. 72 - Sottrazione alla vista di targhe ecc.

€ 25,00 - € 250,00 - € 50,00

Art. 73.2 - Mancata posa/restituzione indicatore numerico

€ 25,00 - € 250,00 - € 50,00

Art. 73.3 - Mancata indicazione Amministratore

€ 25,00 - € 250,00 - € 50,00

Art. 74.2 - Mancata sistemazione

€ 100,00 - € 1.000,00 - € 200,00

Art. 75.1 - Mancata indicazione di accesso carraio

€ 25,00 - € 250,00 - € 50,00

5. *Sanzioni paesaggistiche*

Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli articoli 167 e 181 del D.Lgs 42/2004 e smi.

Nel caso in cui venga certificata l'assenza di danno ambientale si applica l'art. 83 della LR. 12/05 e smi.

Art. 158 - Vigilanza del cantiere per salute e sicurezza - Regolarità dei rapporti di lavoro

1. In relazione a quanto disposto dagli articoli 53 e 55 del Regolamento, il Committente delle opere si impegna a:

- Garantire il rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza di cui al D.Lgs. 81/08 e s.m.i. "Attuazione dell'Articolo 1 della L. 123/07, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro", verificando l'idoneità tecnico -professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi.
- Garantire il rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, salute e sicurezza, nonché dei Contratti Collettivi di Lavoro stipulati ad ogni livello dalle Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative.
- Prevenire ogni forma di pericolo per la pubblica incolumità per evitare danni all'ambiente e per evitare molestie a terzi.
- Adottare tutti gli opportuni accorgimenti atti a limitare l'inquinamento acustico e ad evitare l'inquinamento atmosferico e delle acque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

2. Fatto salvo quanto indicato al c. 1, richiamati i contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazioni delle imprese edili e Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti di lavori, servizi e forniture, il committente delle opere si obbliga a:
 - Presentare la notifica preliminare elaborata conformemente all'Allegato XII del D. Lgs. 81/08 e s.m.i, quando prevista e l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile.
 - Presentare una dichiarazione che attesti di aver assunto la documentazione comprovante la regolarità contributiva e assicurativa di tutti i soggetti operanti in cantiere.
 - Dotare tutti i lavoratori presenti nel cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso dalla Cassa Edile rilasciato all'impresa.
 - Rispettare quanto convenuto nei successivi Protocolli.
3. Al fine di rispettare le norme di prevenzione a tutela della salute e sicurezza dei lavoratori del settore edile ed accedere alle agevolazioni previste dalla normativa vigente, l'attività del Committente delle opere deve essere mirata alla diffusione di buone pratiche che incoraggino comportamenti rispettosi della sicurezza e della regolarità di tutti i soggetti coinvolti nell'attività produttiva e organizzativa dei cantieri, promuovendo l'attivazione e lo svolgimento del servizio "Cantiere di qualità, di cui agli accordi provinciali sottoscritti tra Assimpredil e Organizzazioni Sindacali.
4. La disciplina generale del cantiere per la salute sicurezza e regolarità dei rapporti di lavoro, per le opere di urbanizzazione e dei servizi è richiamata nell'*Allegato C* "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi".
5. Nei casi di accertamento di violazione degli obblighi relativi alla regolarità contributiva e retributiva, all'idoneità tecnico professionale, alla notifica preliminare di cui all'art. 99 e Allegato XII, del D. Lgs. 81/08 e s.m.i, nonché all'iscrizione all'Elenco tenuto dalla Cassa Edile è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
6. Qualora gli organi di vigilanza preposti o il Comune riscontrino il mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 90 del D. Lgs. 81/08 e s.m.i, posti a carico del Committente delle opere, si applica una penale da 5.000,00 a 50.000,00 Euro.

Art. 159 - Disposizione antimafia

1. Il Committente delle opere, deve adottare le misure necessarie a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa, ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia e in particolare del D.Lgs. 159/2011 e s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della L. 136/2010".
2. Nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), il Committente delle opere deve prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di informativa tipica riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore e nei casi in cui risulti la violazione della normativa volta a contrastare la criminalità organizzata e mafiosa dalla documentazione di cui al comma seguente.

3. Il Committente delle opere autocertifica al Comune di avere acquisito per tutte le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi operanti in cantiere il certificato camerale, la comunicazione antimafia dalle Prefetture qualora la relativa acquisizione sia prevista da apposito protocollo di legalità e i documenti attestanti la regolarità retributiva e contributiva.
4. Il Committente delle opere è tenuto a garantire la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera delle imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti), nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo nella filiera dei lavori inerenti il ciclo di realizzazione delle opere (una casistica di filiera rilevante comprende forniture di calcestruzzo/cemento, forniture di inerti, scavi e movimenti terra, smaltimento terra e rifiuti).
5. Il Comune acquisisce dagli Organi dello Stato e dagli Enti pubblici competenti l'informazione antimafia e la documentazione retributiva, contributiva e fiscale.
6. L'inosservanza di quanto stabilito al precedente comma 3 è sanzionata con una penale pari a 5.000,00 Euro per ogni violazione fino ad un massimo di 50.000,00 Euro.

PARTE SESTA - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 160 - Norma transitoria

1. Le disposizioni del Regolamento si applicano:
 - a) Ai Permessi di costruire richiesti dopo la data di entrata in vigore dello stesso (a tal fine rileva la data del protocollo della domanda di PC presentata).
 - b) Alle DIA e alle SCIA formatesi dopo l'entrata in vigore dello stesso, anche ove protocollate in data anteriore alla sua entrata in vigore.
 - c) Alle CIL e CILA di cui all'art. 6 del DPR. 380/2001 e smi, presentate dopo l'entrata in vigore del Regolamento.
2. Le varianti apportate ai titoli abilitativi già validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del Regolamento continueranno ad essere disciplinate dal previgente Regolamento edilizio, fino alla definitiva conclusione dell'intervento, corrispondente alla data di protocollo della dichiarazione di fine lavori.
Conseguentemente, anche i titoli edilizi presentati e/o richiesti per il completamento degli interventi assentiti con titoli validi ed efficaci alla data di entrata in vigore del Regolamento continueranno ad essere disciplinati dal Regolamento previgente.
3. L'istruttoria e il successivo rilascio di titoli edilizi relativi a istanze di PC e/o di convenzionamento protocollate in data anteriore all'entrata in vigore del Regolamento avverranno in conformità delle previgenti disposizioni.
Analogamente, le varianti a tali titoli continueranno ad essere disciplinate dalle previgenti disposizioni.

Art. 161 - Abrogazioni

1. Il presente Regolamento abroga il Regolamento Edilizio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. ... del

Art. 162 - Commissione edilizia

Ai sensi dell'art. 30, c. 1, della LR. 12/2005, non viene istituita la commissione edilizia.

GLOSSARIO

PTR - Piano Territoriale Regionale

PPR - Piano Paesaggistico Regionale

PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PGT - Piano di Governo del Territorio

DP - Documento di Piano del PGT

PR - Piano delle Regole del PGT

PS - Piano dei servizi del PGT

PRG - Piano Regolatore Generale

PII - Programma Integrato di Intervento

PA - Piano Attuativo

ASL - Azienda sanitaria Locale

ARPA - Azienda Regionale Protezione Ambiente

PSC - Piano di sicurezza e coordinamento

POS - Piano operativo di sicurezza

PSS - Piano sostitutivo di sicurezza

PEC - Posta elettronica certificata