

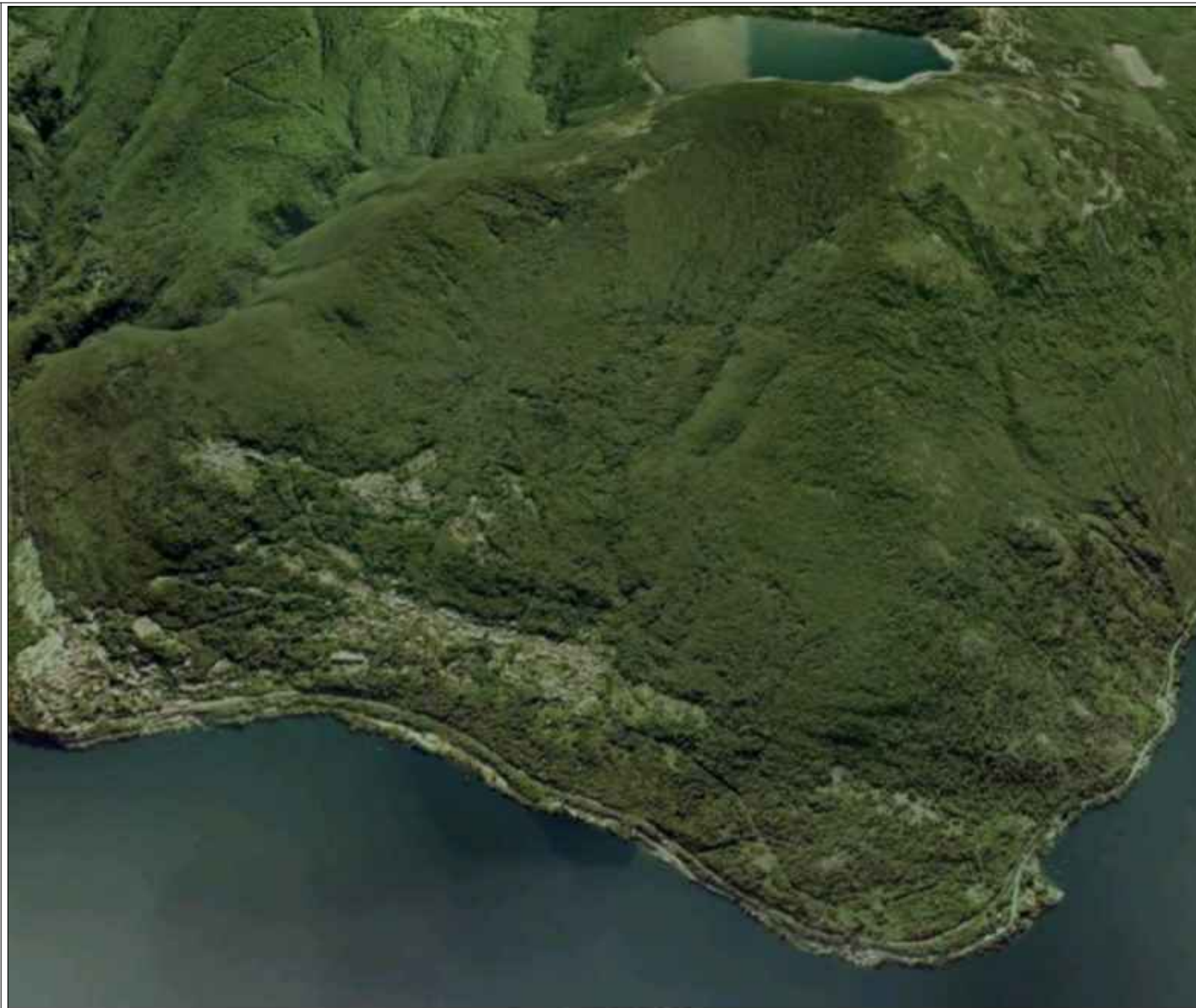
adozione

delibera C.C. n. 40  
del 18 Dicembre 2013

approvazione

delibera C.C.  
del

protocollo



# REGOLAMENTO EDILIZIO

(L.R. n. 12/2005)

data: MARZO 2014

agg.:



Comune di TRONZANO Lago Maggiore  
Provincia di Varese

RE



**COMUNE DI TRONZANO L.M.**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12**

**Antonio Palmieri**

Sindaco

**Antonio Palmieri**

Assessore al Territorio

**Michele Panariello**

Segretario comunale

**Progettisti**

Progettista R.E.

**dott. Arch. Giorgio de Wolf**

Collaboratore

**geom. Gianluca Coltro**

**INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO  
del Comune di Tronzano Lago Maggiore**

**TITOLO I – NORME GENERALI**

**Capo I - Oggetto e finalità**

Art. 1 - Oggetto	pag.	02
Art. 2 - Finalità	pag.	02
Art. 3 - Deroghe	pag.	02
Art. 4 - Interventi edilizi	pag.	03

**TITOLO II – PROCEDURE**

**Capo I - Titolarità**

Art. 5 - Presentazione istanze	pag.	03
Art. 6 - Voltura	pag.	03

**Capo II – Principali procedure a carattere edilizio**

Art. 7 - Procedure edilizie	pag.	04
Art. 8 - Varianti a procedure edilizie	pag.	04
Art. 9 - Integrazioni documentali	pag.	04
Art. 10 - Attività edilizia libera	pag.	04

**Capo III – Altre procedure a carattere edilizio**

Art. 11 - Valutazione impatto paesistico	pag.	04
Art. 12 - Modifica destinazione d'uso senza opere	pag.	05
Art. 13 - Demolizioni	pag.	05
Art. 14 - Interventi urgenti	pag.	05
Art. 15 - Interventi per manufatti provvisori	pag.	06
Art. 16 - Opere pubbliche	pag.	06
Art. 17 - Certificato di destinazione urbanistica	pag.	06
Art. 18 - Piani attuativi di iniziativa privata	pag.	07
Art. 19 - Progetto urbano	pag.	07
Art. 20 - Programmi integrati di intervento	pag.	07
Art. 21 - Restituzione oneri	pag.	07

**Capo IV – Autocertificazione e asseverazione**

Art. 22 - Autocertificazione	pag.	07
Art. 23 - Asseverazione	pag.	08

**Capo V – Collaborazione tra privati e comune**

Art. 24 - Parere preventivo	pag.	08
Art. 25 - Indicazioni interpretative	pag.	08

**Capo VI – Semplificazione dei procedimenti**

Art. 26 - Conferenza dei servizi interna all'Amministrazione	pag.	09
Art. 27 - Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse	pag.	09

### **TITOLO III – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

#### **Capo I – Disciplina delle opere**

Art. 28 - Requisiti delle costruzioni	pag.	10
Art. 29 - Richiesta e consegna punti fissi	pag.	10
Art. 30 - Inizio lavori	pag.	10
Art. 31 - Disciplina del cantiere	pag.	10
Art. 32 - Occupazione suolo pubblico e recinzioni provvisorie	pag.	11
Art. 33 - Sicurezza del cantiere	pag.	12
Art. 34 - Conferimento materiali di risulta	pag.	12
Art. 35 - Rinvenimenti	pag.	12
Art. 36 - Ultimazione lavori	pag.	12

#### **Capo II – Vigilanza e sanzioni**

Art. 37 - Finalità	pag.	12
Art. 38 - Controlli tecnici in corso d'opera	pag.	12
Art. 39 - Segnalazione opere abusive	pag.	13
Art. 40 - Verbale di controllo	pag.	13
Art. 41 - Provvedimenti cautelativi e repressivi	pag.	13
Art. 42 - Regolarizzazioni e sanzioni	pag.	13

### **TITOLO IV – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

#### **Capo I – Composizione, nomina e durata**

Art.43 - Composizione	pag.	14
Art. 44 - Nomina e designazione	pag.	14

Art. 45 - Scadenza	pag.	15
Art. 46 - Incompatibilità	pag.	15
Art. 47 - Conflitto di interessi	pag.	15
Art. 48 - Assenze ingiustificate	pag.	15

#### **Capo II – Le attribuzioni**

Art. 49 - Attribuzioni della Commissione	pag.	15
Art. 50 - Convocazione	pag.	16
Art. 51 - Validità delle sedute e decisioni	pag.	16
Art. 52 - Verbalizzazione	pag.	16
Art. 53 - Rapporto tra Commissione e strutture comunali	pag.	16
Art. 54 - Rimborso	pag.	17

### **TITOLO V – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

#### **Capo I – Generalità**

Art.55 - Funzione del certificato di agibilità	pag.	17
Art. 56 - Immobili soggetti al certificato di agibilità	pag.	17
Art. 57 - Certificato di agibilità parziale	pag.	17
Art. 58 - Efficacia del certificato di agibilità	pag.	17
Art. 59 - Agibilità di immobili oggetto di condono edilizio	pag.	17
Art. 60 - Rilascio del Certificato di agibilità	pag.	18
Art. 61 - Libretto dell'edificio	pag.	18
Art. 62 - Sanzioni	pag.	18

**TITOLO VI – DISPOSIZIONI SULL’ATTIVITA’ EDILIZIA**

**Capo I – Ambiente urbano**

**Sezione I – Spazi pubblici e di uso pubblico**

Art. 63 - Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico	pag.	18
Art. 64 - Disciplina del verde su aree pubbliche	pag.	19
Art. 65 - Insegne e mezzi pubblicitari	pag.	19
Art. 66 - Chioschi, cabine telefoniche, edicole	pag.	20
Art. 67 - Passaggi pedonali	pag.	20
Art. 68 - Percorsi ciclabili	pag.	20
Art. 69 - Spazi porticati	pag.	20
Art. 70 - Occupazione di spazi pubblici	pag.	20
Art. 71 - Disciplina ed uso del sottosuolo	pag.	21
Art. 72 - Reti di servizi pubblici	pag.	21
Art. 73 - Volumi tecnici ed impiantistici	pag.	21

**Sezione II – Spazi privati**

Art. 74 - Sistemazione esterne dei fabbricati	pag.	21
Art. 75 - Accessi e passi carrai	pag.	22
Art. 76 - Strade private	pag.	22
Art. 77 - Allacciamento alle reti fognarie e impiantistiche	pag.	22
Art. 78 - Antenne paraboliche, apparecchiature tecnologiche	pag.	23
Art. 79 - Spazi per la raccolta dei rifiuti	pag.	23
Art. 80 - Autorimesse - posti auto –deposito cicli	pag.	24
Art. 81 - Intercapedini stradali e griglie aerazione	pag.	24
Art. 82 - Piscine	pag.	24
Art. 83 - Recinzioni	pag.	25

Art. 84 - Spazi ineditati	pag.	25
Art. 85 - Disciplina del verde	pag.	25

**Capo II – Requisiti delle costruzioni in rapporto all’ambiente e allo spazio urbano**

**Sezione I – Disposizioni generali relative al decoro ed alla manutenzione degli edifici**

Art. 86 - Decoro degli edifici	pag.	26
Art. 87 - Manutenzione degli edifici	pag.	27
Art. 88 - Manutenzione delle aree scoperte	pag.	27

**Sezione II – Qualità architettonica e ambientale degli edifici**

Art. 89 - Interventi di nuova edificazione - Criteri per la verifica di conformità con il contesto	pag.	27
Art. 90 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente Criteri per la verifica di conformità con il contesto	pag.	28
Art. 91 - Interventi non coerenti	pag.	28
Art. 92 - Disciplina del colore e dell’uso dei materiali	pag.	28
Art. 93 - Allineamenti	pag.	29
Art. 94 - Spazi conseguenti agli arretramenti	pag.	29
Art. 95 - Toponomastica, segnaletica e numeri civici	pag.	30

**Capo III – Requisiti delle costruzioni in rapporto agli spazi fruibili**

**Sezione I – Requisiti di comfort ambientale**

Art. 96 - Qualità dell'aria	pag.	30
Art. 97 - Ventilazione naturale	pag.	30
Art. 98 - Ventilazione attivata	pag.	31
Art. 99 - Illuminazione naturale	pag.	31
Art. 100 - Illuminazione artificiale	pag.	31
Art. 101 - Controllo del soleggiamento	pag.	31
Art. 102 - Comfort igrotermico	pag.	32
Art. 103 - Riduzione concentrazione di gas radon	pag.	32

**Sezione II – Requisiti spaziali**

Art. 104 - Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari	pag.	32
Art. 105 - Spazi di cantinato e sotterraneo	pag.	33
Art. 106 - Locali sottotetto	pag.	33
Art. 107 - Boxes e autorimesse	pag.	33
Art. 108 - Cortili, cavedi, patii	pag.	33

**Sezione III – Requisiti funzionali**

Art. 109 - Dotazione di servizi	pag.	34
Art. 110 - Spazi di cottura	pag.	34
Art. 111 - Flessibilità distributiva	pag.	34
Art. 112 - Flessibilità impiantistica	pag.	34

**Sezione IV – Requisiti degli edifici in tema di  
superamento barriere architettoniche**

Art. 113 - Superamento barriere architettoniche	pag.	34
---	------	----

**Capo IV – Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili**

**Sezione I – Prestazioni dell'involucro**

Art. 114 - Orientamento dell'edificio	pag.	35
Art. 115 - Protezione dal sole	pag.	35
Art. 116 - Isolamento termico degli involucri dell'edificio	pag.	35
Art. 117 - Manutenzione straordinaria delle coperture	pag.	36
Art. 118 - Prestazione dei serramenti	pag.	36
Art. 119 - Contenimento delle dispersioni	pag.	36
Art. 120 -Certificazione energetica	pag.	36

**Sezione II – Efficienza energetica degli impianti**

Art. 121 - Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	pag.	36
Art. 122 - Impianti centralizzati di produzione calore	pag.	37
Art. 123 - Sistemi a bassa temperatura	pag.	37
Art. 124 - Inquinamento elettromagnetico interno	pag.	37
Art. 125 - Risparmio energetico nella climatizzazione estiva	pag.	37

**Sezione III – Fonti energetiche rinnovabili**

Art. 126 - Impianti solari termici	pag.	38
Art. 127 - Impianti solari fotovoltaici	pag.	38
Art. 128 - Predisposizione impianti solari termici/fotovoltaici	pag.	38
Art. 129 - Sistemi solari passivi	pag.	38

**Sezione IV – Acqua – Riduzione del consumo e  
Utilizzo acque meteoriche**

Art. 130 - Portata reti di scarico e smaltimento acque	pag.	38
Art. 131 - Contabilizzazione consumi d'acqua potabile	pag.	39

Art. 132 - Regolamentazione del flusso idrico	pag.	39
Art. 133 - Utilizzo acque meteoriche	pag.	39

### **Sezione V – Modalità per l’ottenimento di incentivi**

Art. 134 - Incentivi	pag.	39
Art. 135 - Incentivi di carattere edilizio	pag.	40
Art. 136 - Incentivi di carattere economico	pag.	40

### **Sezione VI – Requisiti acustici**

Art. 137 - Clima acustico	pag.	40
Art. 138 - Previsioni di impatto acustico	pag.	40
Art. 139 - Requisiti acustici passivi	pag.	40
Art. 140 - Rinvio ad altre norme regolamentari	pag.	41
Art. 141 - Sanzioni	pag.	41

### **Capo V – Prevenzione rischi di caduta dall’alto**

#### **Sezione I – Disposizioni**

Art. 142 - Prevenzione rischi di caduta dall’alto	pag.	41
Art. 143 - Accesso alla copertura	pag.	41
Art. 144 - Dispositivi di ancoraggio	pag.	41
Art. 145 - Fine lavori	pag.	42
Art. 146 - Edifici con estese superfici finestate	pag.	42

### **Capo VI – Criteri di rappresentazione dei progetti edilizi**

#### **Sezione I – Unificazione grafica**

Art. 147 - Modalità di rappresentazione grafica	pag.	42
Art. 148 - Rappresentazione grafica del contesto ambientale	pag.	42
Art. 149 - Relazione illustrativa	pag.	43

### **Capo VII – L’accesso ai documenti**

#### **Sezione I – Fonti normative**

Art. 150 - Norme speciali	pag.	43
Art. 151 - Casi di esclusione	pag.	43
Art. 152 - Differimento dell’accesso ai documenti	pag.	44

#### **Sezione II – Procedimenti di accesso**

Art. 153 - Modalità di accesso	pag.	44
Art. 154 - Richiesta di accesso	pag.	44
Art. 155 - Conclusione del procedimento	pag.	45

#### **Sezione III – Rilascio di copie**

Art. 156 - Esame del documento	pag.	45
Art. 157 - Estrazione di copia del documento	pag.	45



**TITOLO VII – NORME FINALI E TRANSITORIE**

**Capo I – Durata del regolamento edilizio**

Art. 158	- Norma transitoria	pag.	45
Art. 159	- casi non previsti dal presente Regolamento	pag.	45
Art. 160	- Rinvio dinamico	pag.	45
Art. 161	- Modifiche al Regolamento edilizio	pag.	45
Art. 162	- Sanzioni per trasgressioni regolamentari	pag.	46

**Capo II – Rapporti tra R.E. e norme del P.G.T.**

Art. 163	- Modifiche al R.E. e alle norme del P.G.T.	pag.	46
----------	---	------	----

**ALLEGATO : INTERVENTI EDILIZI - PROCEDURE EDILIZIE**

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## del Comune di Tronzano Lago Maggiore

## TITOLO I° - NORME GENERALI

### Capo I - Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento è redatto ai sensi dell'art 33 della L. 1150/1942, dell'art. 28 della Legge Regionale 12/2005, sulla base del Regolamento Edilizio tipo regionale ed è espressione della potestà regolamentare prevista dall'art. 7 del D.Lgs. 267/2000.
2. Il presente regolamento si ispira inoltre a "I nuovi regolamenti edilizi comunali: linee guida per i comuni della provincia di Como; Provincia di Como, Punto Energia di Como, 2005".
3. L'uso del suolo e l'attività edilizia sul territorio comunale, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, sono disciplinati dal presente Regolamento edilizio, dagli strumenti comunali, consortili e dagli altri regolamenti, dalle leggi della Regione Lombardia e dello Stato Italiano.
4. Il presente regolamento si ispira a criteri di semplificazione, chiarezza e certezza del diritto.
5. Al fine di evitare la sovrapposizione di norme si rinvia ove possibile alle disposizioni di legge regionali e nazionali vigenti, nel rispetto del principio di gerarchia delle fonti e dei principi dell'ordinamento.

#### Articolo 1 - Oggetto

1. Il regolamento edilizio disciplina le attività di trasformazione del territorio dettando disposizioni su modalità costruttive e sostenibilità edilizia, aspetti tecnici, architettonici, estetici, ambientali, igienico-sanitari, sicurezza, vivibilità e fruibilità degli immobili e delle aree e degli spazi di pertinenza degli stessi.

#### Articolo 2 - Finalità

1. Il Regolamento Edilizio persegue l'ordinato sviluppo edilizio del territorio dettando norme e indicazioni per una trasformazione dello stesso compatibile con esigenze di caratteri ambientale, sociale ed economico.

#### Articolo 3 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle norme del presente regolamento nei casi e nei limiti espressamente previsti dalle norme di legge vigenti.
2. Sono altresì consentite deroghe alle norme del presente regolamento e a quelle del "Regolamento comunale d'igiene" ove lo stato dei luoghi e i caratteri degli edifici esistenti non consentano il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico-sanitario, purchè ciò avvenga nel rispetto dell'art. 3.0.0. del R.C.I., ed in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nei limiti previsti dalla normativa specifica.

#### **Articolo 4 – Interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono definiti dalla vigente normativa statale e regionale ed in particolare dall'art. 6, commi 1 e 2 del DPR 380/2001 e s.m. e dall'art. 27, comma 1 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Le diverse tipologie di interventi edilizi sono assoggettate alle procedure amministrative indicate nell'allegato al presente Regolamento.

## **TITOLO II° - PROCEDURE – SNELLIMENTO PROCEDURE**

### **Capo I - Titolarità**

#### **Articolo 5 – Presentazione istanze, denunce, segnalazioni, comunicazioni**

1. Sono legittimati a presentare pratiche edilizie di qualsiasi natura e paesaggistiche nonché proposte di "progetto urbano" i seguenti soggetti:
  - a) il proprietario; nel caso di comproprietà, pro quota indivisa, la domanda deve essere firmata da tutti i comproprietari;
  - b) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni;
  - c) il singolo condomino, previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni;
  - d) il rappresentante volontario del proprietario, laddove nominato, con l'indicazione della procura/mandato;
  - e) il rappresentante legale del proprietario sia esso persona fisica o giuridica;
  - f) il titolare di diritto di superficie;

- g) l'usufruttuario, nei limiti di cui all'art. 986 c.c.;
  - h) l'enfiteuta;
  - i) il titolare del diritto di servitù, sia volontaria che coattiva, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
  - l) l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato, secondo quanto prevede la legge 3 maggio 1982, n. 203;
  - m) il concessionario di terre incolte per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione;
  - n) il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
  - o) il concessionario di attività estrattive, limitatamente alle opere necessarie all'esercizio dell'attività in concessione;
  - p) il conduttore o l'affittuario, nel caso in cui in base al contratto abbia la facoltà, espressamente conferitagli dal proprietario, di eseguire interventi edilizi;
  - q) colui che abbia ottenuto dall'Autorità Giudiziaria provvedimento, di qualunque natura, che lo legittimi all'esecuzione di interventi edilizi su fondi altrui;
  - r) colui che ha ottenuto il godimento di beni immobili appartenenti al demanio.
2. Sono legittimati a presentare proposta di piani attuativi di iniziativa privata i titolari del diritto di proprietà o del diritto di superficie degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
  3. Nei suddetti casi il titolo di legittimazione può essere autocertificato ai sensi di legge in alternativa alla presentazione dello specifico atto.

#### **Articolo 6 - Voltura**

1. In caso di trasferimento a terzi dell'immobile oggetto di permesso di costruire o dell'autorizzazione paesaggistica in corso di efficacia, l'avente causa è tenuto a chiederne la voltura allegando adeguata documentazione attestante l'avvenuto passaggio di proprietà.

## Capo II - Principali procedure a carattere edilizio

### Articolo 7 – Procedure edilizie

1. Il presente Regolamento rimanda la descrizione delle principali procedure a carattere edilizio previste ai sensi di legge alle specifiche schede allegate in cui è inoltre indicata, per ogni singola procedura, la documentazione da presentare a corredo in caso di attivazione della stessa.

2. Tali procedure sono:

- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Comunicazione di Inizio Attività asseverata
- Comunicazione di Inizio Attività
- Autorizzazione Paesaggistica
- Autorizzazione Paesaggistica Semplificata

Ulteriori procedure, introdotte da normative successive, integreranno gli allegati senza necessità di approvazione specifica da parte del Consiglio Comunale.

### Articolo 8 – Varianti a procedure edilizie

1. Nel caso di opere in variante dovrà essere adottata la stessa procedura utilizzata per il progetto originale ovvero, qualora le nuove e/o diverse opere dovessero comportare una variazione della classificazione dell'intervento, dovrà essere attivata la procedura cui tale nuova classificazione è assoggettata ai sensi di legge.

### Articolo 9 - Integrazioni documentali

1. Per tutti i procedimenti di natura edilizia e paesaggistica le integrazioni richieste dagli uffici, che non riguardano documenti già in possesso dell'Amministrazione Comunale o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni,

dovranno essere prodotte entro il termine perentorio di 60 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni. La mancata presentazione nei predetti termini comporta l'archiviazione d'ufficio della pratica.

### ART. 10 – Attività edilizia libera

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria nonché gli interventi previsti dall'art. 6, comma 1, lettere b), c), d) e), del DPR 380/2001, trattandosi di attività edilizia libera, non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative.

2. Il soggetto legittimato può, preventivamente all'esecuzione delle opere, presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia un avviso con un sommaria descrizione delle opere che intende eseguire.

## Capo III - Altre procedure a carattere edilizio

### Articolo 11 – Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

1. Con riferimento alle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai fini della conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi e per perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio, tenuto conto che ogni intervento edilizio costituisce potenziale modifica del paesaggio, nelle parti di territorio comunale non specificatamente sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" tutti gli interventi edilizi che comportino una modifica dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, da realizzarsi per effetto di qualunque titolo abilitativo all'attività edilizia, devono essere comunque proceduti dal preventivo esame paesistico dei relativi progetti ai sensi e con le procedure di cui alla deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n.

IX/2727 del 22/12/2011.

2. Il ricorso alla procedura del "Progetto Urbano" di cui all'art. 8 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT, ove prescritto esplicitamente dallo stesso articolato o attivato a discrezione del Responsabile del servizio, costituisce procedura integrativa per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

#### **Articolo 12 - Modifica della destinazione d'uso senza opere**

1. Il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite, nei cinque anni precedenti, opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e necessariamente funzionali al mutamento stesso.

2. Anche in caso di mutamento della destinazione d'uso senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità al PGT ed al presente Regolamento nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria e comunque di tutte le disposizioni che possano specificatamente interessare l'attività che si andrà ad insediare (es. Vigili del Fuoco, Soprintendenza) con esclusione delle opere di manutenzione ordinaria.

3. Il mutamento di destinazione d'uso è regolamentata dalla Parte II, Capo VI, della L.R. 12/2005 (art. 51 e sgg.)

#### **Articolo 13 - Demolizioni**

1. Sono opere di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette a idoneo titolo abilitativo.

3. Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi.

4. Gli interventi di demolizione, sotto responsabilità dell'esecutore dei lavori e del direttore dei lavori, dovranno rispettare le norme contenute nel Capitolo 3 del titolo

III del R.C.I. e dovranno garantire le corrette modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

5. La validità della pratica edilizia è subordinata:

- in caso di demolizione parziale alla salvaguardia della stabilità, dell'uso e dell'aspetto estetico della parte residua della costruzione;
- all'impegno a procedere alla disinfezione prima di dare corso alla demolizione
- all'impegno di procedere alla chiusura dei tratti delle reti tecnologiche che rimangono inutilizzate
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo;
- all'espressione di parere favorevole ed alle condizioni espresse dall'ARPA qualora si tratti di demolizioni di fabbricati ad uso produttivo, estrazione di serbatoi o quant'altro che potrebbe comportare inquinamento del suolo, della falda ecc ai sensi della normativa vigente;
- alla comunicazione al servizio competente dell'ASL sul piano di lavoro e smaltimento per la rimozione di elementi contenenti amianto ai sensi della normativa vigente.

6. Per la demolizione dovrà essere redatto, ai sensi dell'art. 72 del DPR 164/1956, un piano di lavoro, da tenere in cantiere, che dovrà specificare, sotto la responsabilità dell'esecutore dei lavori, le modalità di smaltimento delle macerie, nonché quelle in ordine all'abbattimento delle polveri, al livello di rumorosità, alla sicurezza del personale e alle eventuali opere di bonifica.

7. L'attività di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela di cui al D.Lgs. n. 490/1999 è subordinata all'eventuale e preventivo nullaosta delle competenti autorità.

#### **Articolo 14 - Interventi urgenti**

1. Gli interventi urgenti vengono realizzati sotto la responsabilità del titolare, possessore o detentore dell'immobile.

2. Gli interventi necessari per evitare situazioni di pericolo a persone e cose possono essere eseguiti senza preventivo provvedimento abilitativo dandone immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico e presentando la relativa pratica edilizia entro 15 giorni.

3. Non possono essere realizzati interventi urgenti ai sensi del presente articolo se è possibile ovviare alle situazioni di pericolo con opere provvisoriale.

4. Gli interventi urgenti concernono unicamente la realizzazione di opere finalizzate alla rimozione del pericolo ed alla messa in sicurezza dell'immobile differendo la presentazione dei progetti.

#### **Articolo 15 - Interventi per manufatti provvisori**

1. Sono ritenuti tali gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori, destinati o meno alla permanenza di persone, non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze transitorie e stagionali.

2. I manufatti devono essere autorizzati di volta in volta e potranno essere installati per un periodo non superiore a otto mesi nell'arco di un anno solare trascorso il quale i manufatti saranno integralmente rimossi.

3. Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione gratuita. Nel provvedimento deve essere indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

4. L'Amministrazione prescrive la prestazione di una polizza fideiussoria di primo incasso commisurata al costo di rimozione del manufatto e di ripristino dell'area.

5. L'autorizzazione suddetta può essere rilasciata soltanto a chi è nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di una impegnativa con la quale il richiedente assume l'obbligazione di procedere, entro la data indicata, alla completa rimozione del manufatto con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio a spese del richiedente in caso di inadempimento.

6. I manufatti devono avere dimensioni adeguate in relazione all'uso, essere

realizzati in materiali agevolmente asportabili, conformi alle normative, avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

7. L'installazione di tali manufatti è consentita nel rispetto delle norme del Codice Civile.

8. Le disposizioni di questo articolo non si applicano:

- all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato, a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con stands per iniziative culturali, politiche e commerciali su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale;
- all'insediamento provvisorio di manufatti per la gestione e il funzionamento di cantieri edili la cui regolamentazione è strettamente connessa al titolo abilitativo.

#### **Articolo 16 – Opere pubbliche**

1. Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche, attuate direttamente dal Comune, sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente alle condizioni e previa acquisizione dei pareri necessari e della validazione previsti dalla legislazione in materia.

2. L'accordo delle Amministrazioni pubbliche relativo ad opere pubbliche che richiedano l'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni, basato sull'assenso del Comune interessato, pubblicato ai sensi della legislazione vigente, costituisce titolo abilitativo per realizzare l'opera.

3. L'accertamento di conformità delle opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o dagli enti istituzionalmente competenti o comunque insistenti su aree del demanio statale, con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 383/1994, comporta l'esclusione dall'obbligo di altri titoli abilitativi a costruire.

**Articolo 17 – Certificato di destinazione urbanistica**

1. La domanda, in carta da bollo, inoltrata al protocollo, deve contenere le generalità e il recapito del richiedente, l'indicazione puntuale dei mappali per i quali viene richiesta la certificazione allegando estratto di mappa aggiornato, di data non anteriore a tre mesi, che identifichi gli ambiti oggetto di richiesta.
2. Nei casi in cui il certificato di destinazione urbanistica sia previsto per la redazione o la stipula di atti in cui il Comune è controparte, il rilascio dello stesso viene disposto d'ufficio entro il termine previsto per l'atto suddetto a spese del comune.

**Articolo 18 – Piani attuativi di iniziativa privata**

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.
2. Per la documentazione da allegare alle proposte di piani attuativi di iniziativa privata si rimanda a quanto specificamente indicato nella Deliberazione di Giunta Regionale n.6/30267 del 25 luglio 1997 in B.U.R.L. n. 35 del 25 agosto 1997, supplemento ordinario.

**Articolo 19 – Progetto urbano**

1. La proposta di assetto di iniziativa privata (Progetto urbano) deve essere indirizzata all'Amministrazione comunale per il tramite della competente struttura organizzativa.
2. La documentazione da allegare alle proposte di progetto urbano dovrà essere composta dalla stessa documentazione necessaria per l'autorizzazione paesaggistica e dovrà consentire, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro le isopercettive, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.

3. Nel successivo procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salvo le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

**Articolo 20 – Programmi integrati di intervento (P.I.I.)**

1. Nel caso di presentazione di P.I.I. di cui all'art. 87 della L.R. 12/2005 le finalità e gli obiettivi del progetto, i criteri di ammissibilità degli stesi, le regole e le procedure che l'Amministrazione comunale attiva per la valutazione, saranno quelli contenuti nel "Documento di Piano" del PGT.

**Articolo 21 – Restituzione oneri**

1. Sono fatte salve le vigenti disposizioni in materia di prescrizione.
2. La domanda va inoltrata all'Ufficio Tecnico con le generalità del richiedente e il riferimento alla pratica edilizia per cui si richiede la restituzione degli oneri. Il Dirigente del settore, esperite le verifiche necessarie, comunica al richiedente l'esito della richiesta e le relative motivazioni indi, nel caso la stessa sia accolta, provvede a liquidare la restituzione degli oneri in base alla disponibilità del bilancio.

**Capo IV - Autocertificazione e asseverazione****Articolo 22 – Autocertificazione**

1. Al fine di favorire lo snellimento delle procedure di cui al presente regolamento ed in ottemperanza alle disposizioni delle leggi 4 gennaio 1968 n.15 e 15 maggio 1997 n. 127 come successivamente modificate ed integrate, nonché in attuazione

delle disposizioni del DPR 20 ottobre 1998 n. 403, recante norme di attuazione degli artt. 1, 2, 3, della legge 15 maggio 1997 n. 127 in materia di semplificazione delle certificazioni amministrative, tutte le situazioni giuridiche relative alla materia oggetto del presente regolamento risultanti da atti pubblici, potranno essere autocertificate mediante l'attestazione delle stesse in una dichiarazione redatta e sottoscritta dall'interessato che contenga il richiamo esplicito alle norme sopra richiamate e l'indicazione espressa degli estremi dell'atto pubblico che sostituisce.

#### **Articolo 23 – Asseverazione**

1. Nelle ipotesi in cui l'Amministrazione comunale deve verificare la sussistenza di dati di fatto o di requisiti di legittimità di atti riguardanti le procedure previste dal presente regolamento, il progettista e/o l'interessato possono produrre una asseverazione consistente, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 25 settembre 1998 n. 6/38573, in una attestazione chiara ed esplicita sulla sussistenza dei dati di fatto o dei requisiti di legittimità dell'atto richiesti nelle distinte procedure.

2. In particolare, per accelerare la conclusione dei procedimenti relativi al rilascio di atti abilitativi, deve essere asseverata:

- la conformità dei progetti agli strumenti urbanistici, alle disposizioni legislative ed ai regolamenti vigenti;
- la superficie delle aree da edificare;
- la volumetria di fabbricati esistenti;
- le distanze di edifici esistenti dal confine;
- i distacchi dagli edifici;
- l'altezza dei fabbricati.

## **Capo V - Collaborazione tra privati e comune**

#### **Articolo 24 – Parere preventivo**

1. Per interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia i soggetti interessati possono presentare alla struttura competente un progetto preliminare, corredato dai seguenti elaborati:

- a) planimetria in scala adeguata che consenta l'esatta individuazione dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile o all'area oggetto di intervento;
- c) relazione illustrativa dell'intervento da realizzare con rappresentazione plani volumetrica della soluzione progettuale corredata dalle indicazioni delle distanze tra gli edifici adiacenti, tra i confini dei lotti e dalle indicazioni degli arretramenti dalle strade.

2. Entro 60 giorni dalla data della richiesta, a seguito della valutazione degli elaborati e anche di possibili eventuali approfondimenti, la struttura competente invia comunicazione scritta al richiedente esprimendo parere motivato su quanto richiesto, riservandosi di assumere provvedimenti definitivi anche non conformi al parere preventivo qualora il progetto presentato in forma definitiva non dovesse corrispondere in tutto o in parte con quanto indicato nella richiesta di parere.

#### **Articolo 25 – Indicazioni interpretative**

1. I soggetti interessati possono chiedere all'Amministrazione comunale interpretazioni particolareggiate della disciplina urbanistico-edilizia comunale, quale risulta dagli strumenti urbanistici e loro varianti generali, vigenti o adottate, o dai regolamenti comunali.

2. Tali indicazioni dovranno essere fornite dall'amministrazione comunale mediante comunicazione scritta nella quale si terrà conto anche della prassi applicativa e del



costante orientamento seguito dalla stessa Amministrazione.

## CAPO VI - Semplificazione dei procedimenti

### Articolo 26 – Conferenza dei servizi tra strutture interne al Comune

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

### Articolo 27 – Conferenza dei servizi tra amministrazioni diverse

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

## TITOLO III – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Capo I – Disciplina delle opere

#### Articolo 28 – Requisiti delle costruzioni

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

#### Articolo 29 – Richiesta e consegna punti fissi

1. Prima della costruzione di un edificio è fatto obbligo al titolare della concessione richiedere, con apposita domanda, la consegna dei punti fissi di allineamento e di quota.
2. La definizione dei suddetti punti viene effettuata dalla struttura competente entro 15 giorni dalla presentazione della domanda a spese del richiedente che è tenuto anche a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Della suddetta determinazione si redige verbale in doppio esemplare firmato dalle parti.
4. Se entro i 15 giorni di cui al precedente comma 2 la struttura competente non determina i punti fissi di allineamento e di quota, il concessionario può procedere alla individuazione degli stessi, redigendo verbale e comunicandolo alla struttura competente.
5. Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni all'interno di piani esecutivi con previsione planivolumetrica il concessionario è tenuto a contrassegnare mediante

segnalazione e picchettature la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse come da progetto.

#### Articolo 30 – Inizio lavori

1. A seguito del rilascio del permesso di costruire l'inizio dei lavori deve avvenire entro i termini definiti dalla legge vigente ed indicati nell'atto autorizzativo.
2. A seguito di presentazione di denuncia di inizio dell'attività l'inizio dei lavori avviene a partire dal trentesimo giorno successivo alla presentazione stessa, fatti salvi eventuali dinieghi sopravvenuti con provvedimenti motivati.
3. L'attività oggetto della Segnalazione certificata di inizio attività può essere iniziata dalla data della sua presentazione.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
5. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori il provvedimento autorizzativo decade
6. Durante il corso dei lavori l'Ufficio Tecnico dovrà effettuare dei sopralluoghi al fine del rilascio della certificazione energetica e per verificare la corrispondenza rispetto a quanto dichiarato in materia di risparmio energetico. Il direttore dei lavori pertanto dovrà segnalare, anche a mezzo fax o e-mail, la posa degli isolanti, la predisposizione degli impianti e il lasso di tempo in cui le suddette opere risulteranno visibili per effettuare l'ispezione in cantiere.

#### Articolo 31 – Disciplina del cantiere

1. Premesso che i cantieri sono soggetti alla normativa di cui al D.L. 14 agosto 1996, n. 494 e successive modifiche e integrazioni, ai medesimi si applicano le seguenti disposizioni:
  - nel cantiere deve obbligatoriamente essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di dimensioni adeguate, contenente gli estremi del titolo abilitativo, del suo intestatario, del progettista, del direttore dei lavori, del nome dell'impresa

assuntrice dei lavori, del responsabile dei lavori se nominato, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (se previsto) e di esecuzione, del progettista delle opere in cemento armato.

- nel cantiere deve essere tenuta a disposizione dei funzionari comunali copia autentica del progetto in corso di realizzazione e la documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e nei cantieri temporanei e mobili;
- i cantieri e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi igienici prescritti per legge o dal Regolamento Locale di Igiene Tipo; nel caso dovesse essere prevista la realizzazione di alloggi temporanei per gli addetti ai lavori, compreso il personale di custodia, tali alloggi devono possedere i requisiti prescritti dal Regolamento Locale di igiene Tipo e comunque devono assolvere i requisiti minimi previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura, devono, per quanto possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dal competente servizio A.S.L. ed il secondo sostituito con impianti riconosciuti idonei dalle prescrizioni vigenti;
- è fatto obbligo all'assuntore dei lavori di essere reperibile in cantiere o di assicurarvi la presenza di persona idonea che lo sostituisca.

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

#### **Articolo 32 – Occupazione di suolo pubblico e recinzioni provvisorie**

1. Il titolare di titolo abilitativo, prima di dar corso ad interventi su aree e/o manufatti posti in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve isolare, mediante opportune recinzioni con materiali idonei, provvisoriamente l'area impegnata dai lavori, comunque adottare gli opportuni accorgimenti tecnici al fine di assicurare in ogni situazione la pubblica incolumità e la tutela dei pubblici servizi; a tal fine si

dovrà ottenere esplicito nulla-osta dagli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati. L'occupazione di suolo pubblico deve essere autorizzata con esplicito provvedimento comunale.

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

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti dalle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere segnalate sia durante il giorno che durante la notte secondo le prescrizioni contenute nel Codice della strada e nei relativi regolamenti attuativi.

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

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

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

8. Tutte le strutture provvisionali del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili), devono avere requisiti di resistenza e stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

9. Le fronti dei ponti verso strade chiuse con stuoie o similari devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

### **Articolo 33 – Sicurezza del cantiere**

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

### **Articolo 34 – Conferimento dei materiali di risulta**

1. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento e l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario. Dovranno essere altresì rispettate le normative vigenti in materia di rimozione e smaltimento di materiali contenenti amianto.

### **Articolo 35 – Rinvenimenti**

1. Gli interventi che prevedono scavi in aree di interesse archeologico devono essere preventivamente comunicati alla competente Soprintendenza.
2. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione alla competente struttura tecnica comunale che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.
3. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
4. Nel caso vengano trovati materiali inquinanti è necessario darne immediata comunicazione all'ufficio tecnico e all'ARPA e successivamente avviare un'indagine ambientale preliminare da sottoporre alla competente UO Bonifiche dell'ARPA.

### **Articolo 36 – Ultimazione dei lavori**

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano ritenuti idonei a

richiedere l'autorizzazione di agibilità a norma degli artt. 24 e 25 del DPR 06/06/2001 n. 30 e previa presentazione della dichiarazione di fine lavori redatta dal direttore dei lavori.

2. L'ultimazione dei lavori va comunicata allo Sportello Unico dell'Edilizia utilizzando i modelli predisposti dal Comune.

3. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venire meno tale presunzione.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

## **Capo II – Vigilanza e sanzioni**

### **Articolo 37 – Finalità'**

1. La vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia è esercitata per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel progetto.

### **Articolo 38 – Controlli tecnici in corso d'opera**

1. I competenti uffici comunali effettuano, anche congiuntamente ad altri enti competenti (ASL, ARPA, VV.FF., ecc.), i controlli tecnici sull'attività edilizia per accertare la rispondenza delle opere edilizie al progetto assentito o asseverato.

2. Non costituiscono oggetto di accertamento o di valutazione da parte del controllo tecnico gli elementi, i presupposti, gli atti o i fatti, anche di carattere procedurale già acquisiti per il rilascio del provvedimento edilizio ovvero autocertificati dal progettista e già verificati dal responsabile del procedimento edilizio.

3. I sopralluoghi degli uffici comunali hanno inoltre per oggetto la verifica

dell'osservanza delle misure sulla formazione e tenuta dei cantieri edili contenute nel presente regolamento, fatte salve le competenze del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli ambienti di lavoro dell'ASL.

4. In sede di sopralluogo, a richiesta del personale addetto ai controlli e degli agenti della Polizia Locale, dovranno essere esibiti i documenti abilitativi all'esecuzione delle opere e forniti i chiarimenti necessari per una completa ed esaustiva visione sulla condotta dei lavori.

5. Ove possibile i sopralluoghi dovranno avvenire in presenza del direttore dei lavori.

6. Qualora si accerti l'esecuzione di opere difformi dal progetto, approvato o autocertificato, a meno di varianti ammissibili durante lo svolgimento delle opere, il dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia assumerà i provvedimenti repressivi degli abusi accertati secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

#### **Articolo 39 – Segnalazione opere abusive**

1. A seguito di segnalazione da parte di ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria di presunta violazione urbanistico – edilizia, il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia verifica la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

2. Le segnalazioni e le denunce di soggetti terzi devono prospettare in maniera circostanziata gli elementi che facciano supporre l'avvenuta realizzazione di opere abusive. Anche in questo caso verrà effettuata la verifica da parte del dirigente della struttura.

#### **Articolo 40 – Verbale di controllo**

1. I soggetti verificatori dovranno redigere un dettagliato rapporto nel quale saranno indicati il committente, il costruttore, il direttore dei lavori e l'ubicazione del cantiere, i risultati e gli elementi emersi negli accertamenti e nelle verifiche tecniche svolte.

2. In caso di accertamento di abuso edilizio, da individuare in modo puntuale e circostanziato, devono essere indicati i responsabili della violazione.

3. Il rapporto viene poi inoltrato al dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia per l'adozione delle conseguenti determinazioni di competenza.

#### **Articolo 41 – Provvedimenti cautelativi e repressivi**

1. E' di competenza del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, l'adozione dei provvedimenti di sospensione dei lavori, la demolizione e riduzione in pristino di competenza comunale, nonché l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

2. Il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori, con effetto sino all'adozione e notifica entro 45 giorni dei provvedimenti sanzionatori definitivi, accerti l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità stabilite nei titoli abilitativi.

3. Il mancato rispetto del termine suddetto non priva del potere sanzionatorio.

#### **Articolo 42 – Regolarizzazione e sanzioni**

1. Il responsabile dell'abuso può chiedere il permesso di costruire a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, a seconda della tipologia e gravità dell'abuso edilizio, si applicando la restituzione in pristino ovvero le sanzioni pecuniarie di legge.

2. Sono comunque fatte salve le ulteriori sanzioni penali.

3. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono disciplinate dai seguenti articoli del DPR 380/01:

- art. 27 ("vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia")
- art. 28 (Vigilanza su opere di amministrazioni statali)
- art. 29 (Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori nonché del progettista per le opere autorizzate con D.I.A. o di cui alla S.C.I.A.)
- art. 30 (Lottizzazione abusiva)
- art. 31 (interventi eseguiti senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

- art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza del permesso di costruire o in totale difformità)
  - art. 34 (interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire)
  - art. 35 (interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato)
  - art. 36 (accertamento di conformità)
  - art. 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità della D.I.A. o della S.C.I.A e accertamento di conformità)
  - art. 38 (interventi eseguiti in base a permesso annullato)
  - art. 39 (annullamento del permesso di costruire da parte della regione)
  - art. 40 (sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione)
  - art. 41 (demolizione di opere abusive)
  - art. 42 (ritardo o omesso versamento del contributo di concessione)
  - art. 43 (riscossione)
  - art. 44 (sanzioni penali)
  - art. 45 norme relative all'azione penale)
4. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono anche disciplinate dai seguenti artt. della L.R. 12/2005:
- Art. 53 (mutamento di destinazione d'uso)
  - Art. 54 (determinazione delle variazioni essenziali)
5. Le sanzioni urbanistico-edilizie sono irrogate dal responsabile della struttura competente.
6. Le sanzioni paesaggistiche sono disciplinate dalla vigente normativa in materia ed in particolare dagli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 24/2004.
7. L'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 24/2004 in alternativa alla messa in ripristino è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale ed è regolata dall'art. 83 della L.R. 12/2005.

## TITOLO IV – LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

### Capo I - Composizione, nomina e durata

#### Articolo 43 - Composizione

1. La commissione per il paesaggio è un organo tecnico consultivo collegiale istituita ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e dell'art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. La Commissione è composta da 1 membro di diritto e 3 membri elettivi.
3. E' membro di diritto il Responsabile dell'Area urbanistica o altro dipendente dell'Area tecnica da questi delegato, al quale sono attribuite le funzioni di Presidente senza diritto di voto.
4. Sono membri elettivi 3 professionisti con le seguenti competenze:
  - n. 2 esperti in materia di tutela paesaggistico-ambientale ai fini dell'espressione dei pareri obbligatori previsti ai sensi di legge, in possesso di comprovata esperienza risultante dal curriculum individuale ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi di formazione promossi o riconosciuti dalla Regione Lombardia;
  - n. 1 esperto di supporto in materia di superamento delle barriere architettoniche.
5. La commissione per il paesaggio si esprime mediante deliberazioni.

#### Articolo 44 – Nomina e designazione

1. La Commissione per il paesaggio viene nominata dalla Giunta Comunale su una rosa di nominativi eventualmente anche richiesti agli Ordini professionali.
2. La Giunta nomina anche i membri sostituti che subentrano ai membri effettivi qualora si verifichi una causa di decadenza, di morte o di dimissioni di un membro effettivo.

#### **Articolo 45 – Scadenza**

1. La durata in carica della commissione per il paesaggio corrisponde a quella del mandato amministrativo nel corso del quale è stata nominata.
2. Alla scadenza del termine di cui al comma precedente la Commissione si intende prorogata fino alla nomina della nuova Commissione.

#### **Articolo 46 – Incompatibilità**

1. La carica di componente della Commissione è incompatibile:
  - con la carica di consigliere comunale ovvero di membro della giunta comunale
  - con il rapporto di dipendenza, continuativa o temporanea, con il Comune o Enti, aziende o società da esso dipendenti.
2. Sono parimenti incompatibili i soggetti che, per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione per il paesaggio.

#### **Articolo 47 – Conflitto di interessi**

1. I componenti della Commissione direttamente interessati alla trattazione di progetti od argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio allontanandosi dall'aula.
2. L'obbligo di astensione di cui al comma precedente sussiste anche nelle ipotesi in cui i progetti o gli argomenti in esame riguardino interessi facenti capo a parenti fino al terzo grado od affini o al coniuge.
3. I membri della Commissione decadono automaticamente nel caso insorga una causa di incompatibilità sopravvenuta successivamente alla loro nomina.

#### **Articolo 48 – Assenze ingiustificate**

1. I membri della Commissione che risultano assenti per più di 3 sedute consecutive della stessa commissione sono dichiarati decaduti e sostituiti a meno che non vengano comunicati impedimenti di causa maggiore.

## **Capo II - Le attribuzioni**

#### **Articolo 49 – Attribuzioni della Commissione**

1. La Commissione per il paesaggio è un organo collegiale tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale che esprime pareri obbligatori e non vincolanti in materia di tutela paesaggistica ambientale sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza sub delegata dalla Regione al Comune sia ai fini dell'espressione del giudizio nell'ambito dell'esame d'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con DCR n° VII/197 del 6 marzo 2001 come previsto dalla L.R. 7/2010 nel caso in cui la Valutazione di Impatto Paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza.
2. Presta, in entrambi i casi, particolare attenzione alla coerenza delle trasformazioni proposte con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio.
3. In attuazione dell'art 80 della Legge Regionale 12/2005 e dell'art. 32 della Legge 47/85, la Commissione esprime parere sulle opere abusive, oggetto di condono edilizio, realizzate in aree vincolate
4. Oltre ai compiti previsti dalla normativa statale e regionale, la Commissione esprime parere obbligatorio e non vincolante nelle parti di territorio comunale non specificatamente sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 per interventi che riguardano:
  - progetti urbani ove previsti dal Piano delle Regole del PGT
  - piani urbanistici attuativi
  - progetti edilizi che risultano a impatto paesistico a discrezione del Dirigente della struttura comunale competente.
5. La Commissione si esprime sui progetti che le vengono sottoposti dal responsabile della struttura competente già corredati dal giudizio di conformità alla vigente normativa e strumentazione urbanistica comunale redatto a cura del

responsabile stesso.

6. Nell'esame dei progetti e nella formalizzazione dei pareri la Commissione valuta la qualità architettonica ed edilizia delle opere con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico-ambientale.

7. Il parere è finalizzato alla conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi e per perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio, tenuto conto che ogni intervento edilizio costituisce potenziale modifica del paesaggio.

8. In particolare la Commissione, sulla base delle indicazioni dettate dal piano delle regole per i singoli tessuti, del regolamento edilizio e prestando particolare attenzione alla coerenza del progetto in esame con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesistico-ambientali vigenti, nell'ottica di una tutela complessiva del territorio comunale, valuta:

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

In ogni caso il parere della Commissione deve essere adeguatamente motivato.

#### **Articolo 50 – Convocazione**

1. La Commissione è convocata dal Presidente, a mezzo posta, telegramma o posta elettronica, almeno tre giorni prima della seduta.

2. Il termine di cui sopra può essere ridotto in casi di eccezionale urgenza e comunque non può essere inferiore a 24 ore.

3. L'ordine del giorno deve contenere l'indicazione dei singoli argomenti da trattare nella seduta convocata. I progetti sono scritti all'ordine del giorno sulla base della data di presentazione o di loro integrazione al protocollo comunale.

#### **Articolo 51 – Validità delle sedute e delle decisioni**

1. Per la validità delle sedute della Commissione è richiesta la presenza della maggioranza dei componenti della stessa. La Commissione esprime il parere obbligatorio a maggioranza dei componenti presenti.

#### **Articolo 52 – Verbalizzazione**

1. L'Ufficio tecnico comunale assicura l'attività di supporto tecnico operativo alla Commissione.

2. Le funzioni di segretario della Commissione sono svolte da personale dipendente dell'area tecnica designato dal responsabile della stessa. Il segretario predispone la documentazione da allegare all'ordine del giorno e procede all'invio delle convocazioni delle sedute della Commissione.

3. Il segretario, per ogni seduta della Commissione, redige apposito verbale che deve contenere il nome dei presenti, la durata della seduta, l'elenco delle questioni trattate, una sintesi dei pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza. In tale caso devono essere riportate nel verbale le motivazioni dei voti contrari alla decisione assunta. Il verbale è sottoscritto dal Presidente della Commissione, dal segretario e dai componenti la Commissione presenti alla seduta.

4. Le sedute della Commissione non sono pubbliche.

#### **Articolo 53 – Rapporto tra Commissione e strutture comunali**

1. La Commissione può richiedere alla struttura comunale competente chiarimenti in ordine alla conformità dei progetti in esame con la vigente legislazione e strumentazione urbanistica eventualmente chiedendo copia di atti o di estratti di strumenti urbanistici.

2. Rientra nei diritti di ciascun membro richiedere la visione di tutti i documenti in possesso delle strutture organizzative comunali utili alla espressione del parere.

3. E' data facoltà alla Commissione di eseguire sopralluoghi qualora ritenuti utili per



l'espressione del parere di competenza. In casi eccezionali la Commissione può delegare alcuni membri all'esperimento del sopralluogo.

#### **Articolo 54 – Rimborso**

1. Per la partecipazione alle sedute della Commissione è facoltà della Amministrazione Comunale prevedere un rimborso spese come consentito dalla normativa vigente.

## **TITOLO V – AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

### **Capo I - Generalità**

#### **Articolo 55 – Funzione del certificato di agibilità**

1. Il Certificato di Agibilità abilita ad utilizzare o abitare organismi edilizi.
2. Il Certificato di Agibilità attesta la sussistenza, valutata secondo quanto dispone la legislazione vigente, delle condizioni di sicurezza, di igiene, di salubrità e di risparmio energetico degli edifici e degli impianti.
3. La procedura connessa al Certificato di Agibilità permette inoltre, di verificare la rispondenza del prodotto edilizio realizzato rispetto al progetto approvato o asseverato.

#### **Articolo 56 – Immobili soggetti al certificato di agibilità**

1. Il Certificato di Agibilità è necessario per tutti gli edifici che siano stati oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- nuova costruzione;
  - ricostruzione, sopraelevazione, ampliamento totali o parziali;
  - altri tipi di intervento, totali o parziali, attuati su edifici esistenti che abbiano comportato una modifica delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.
2. Il Certificato di Agibilità è inoltre necessario qualora ricorrano le condizioni di verifica in ordine ad un nuovo utilizzo dell'edificio o di parti di esso.

#### **Articolo 57 – Certificato di agibilità parziale**

1. Il Certificato di Agibilità può essere rilasciato per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni, oppure per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

#### **Articolo 58 – Efficacia del certificato di agibilità**

1. L'agibilità è valutata in funzione della destinazione d'uso dell'immobile.
2. L'agibilità non è assoggettata a limiti temporali. La sua validità rimane condizionata dal permanere in essere delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, staticità, risparmio energetico, accessibilità e superamento barriere architettoniche.

#### **Articolo 59 – Agibilità di immobili oggetto di condono edilizio**

1. Per qualsiasi edificio, o parti di esso, realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi e successivamente condonato, il certificato di agibilità può essere rilasciato solo se le opere sanate non risultino contrastanti con le norme di legge in generale o

regolamentari in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi e degli infortuni. La rispondenza deve essere dimostrata da idonea documentazione da allegarsi alla richiesta di condono, ovvero trasmessa successivamente. In carenza di tale documentazione il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato.

2. Tali disposizioni in materia di condono non sono applicabili alla richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria

#### **Articolo 60 – Rilascio del Certificato di agibilità**

1. Ove l'interessato non proponga domanda del rilascio del certificato, fermo restando l'obbligo di presentazione del certificato di collaudo statico, del certificato del competente ufficio tecnico della Regione (attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche) e la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, può presentare la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla attestazione dell'avvenuta presentazione per l'iscrizione dell'immobile all'Agenzia del territorio e della dichiarazione dell'Impresa installatrice attestante la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.

#### **Articolo 61 – Libretto dell'edificio**

1. Per le nuove costruzioni e per quelle oggetto di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, è prevista l'obbligatorietà di dotarsi di un libretto dell'edificio contenente tutti le informazioni, i dati catastali, i titoli abilitativi a carattere edilizio, nonché tutta la documentazione che attesti l'assolvimento degli obblighi di legge.

2. Tale documento potrà essere reso sia in forma cartacea che in formato digitale, custodito ed aggiornato a cura del proprietario ovvero dell'amministratore in caso di edificio condominiale.

#### **Articolo 62– Sanzioni**

2. Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. 267/2000 nonché il procedimento di applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla Legge 689/81 e successive modificazioni salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

## **TITOLO VI – DISPOSIZIONI SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO I - Ambiente urbano**

#### **Sezione I – Spazi pubblici o ad uso pubblico**

#### **Articolo 63 – Decoro degli spazi pubblici o ad uso pubblico**

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

2. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

3. E' vietata la formazione di nuovi frontespizi ciechi visibili da spazi pubblici o assoggettabili all'uso pubblico; in caso di preesistenza degli stessi sul confine di proprietà può essere imposta la sistemazione in modo conveniente e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. In presenza di sottoservizi impiantistici in caso di possibili interventi è necessario recintare l'area interessata con segnaletica di sicurezza adeguata, visibile anche di notte.

#### **Articolo 64 – Disciplina del verde su aree pubbliche**

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

2. L'inserimento di alberature su strade, piazze, parcheggi ecc., deve essere valutato oltre che sulla base delle indicazioni generali (natura del terreno, caratteristiche climatiche, adattabilità della specie), anche sulla scorta dei seguenti fattori:

- sviluppo della specie in relazione all'ampiezza dell'asse stradale, delle piazze, dei parcheggi ecc., nonché alle condizioni di luce;
- forma e caratteristiche delle piante a maturità;
- sviluppo più o meno rapido;
- caratteristiche dell'apparato radicale;
- resistenza all'inquinamento;
- rilevanza estetica.

3. La realizzazione degli spazi verdi urbani comporta la preventiva valutazione delle caratteristiche e delle funzioni attribuite a ciascuna area, la scelta delle essenze da impiegarsi, la situazione pedologica, orografica e climatica in cui si opera.

4. La distanza delle alberature rispetto ai confini di spazi privati o alle edificazioni deve essere commisurata con lo sviluppo prevedibile della chioma che, in ogni caso, non deve divenire fattore di disturbo e alterazioni delle condizioni di ventilazione e soleggiamento di ambienti confinanti prospicienti. In assenza di indicazioni si applicano le distanze di cui all'art. 892 del Codice Civile.

5. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo anche al fine di evitare infiltrazioni nocive agli apparati radicali. Alla base delle piante e per una superficie rapportata al tipo di essenza arborea interessata deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno. Sulle alberature non devono essere apposti cartelli segnaletici né di altra natura anche per periodi temporanei.

6. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare ai fini di un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

7. Le superfici a verde saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque superficiali evitandone il ristagno.

8. Per quanto riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico si rimanda a quanto previsto all'art. 55 dell'articolato del Piano delle Regole

#### **Articolo 65 – Insegne e mezzi pubblicitari**

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

2. L'installazione di insegne e mezzi pubblicitari nelle aree adiacenti alla viabilità non dovranno essere in contrasto con i disposti del Codice della Strada e del relativo Regolamento di esecuzione e attuazione

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

4. Non sono soggetti ad autorizzazione i cartelli temporanei che informano iniziative edificatorie (cartello di cantiere) purchè siano installati successivamente alla richiesta di titolo abilitativo ovvero quando sia stato adottato il piano attuativo.

#### **Articolo 66 – Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

#### **Articolo 67 – Passaggi pedonali**

1. Le strade di nuova formazione e, laddove possibile, quelle esistenti dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici o da assoggettare a servitù di passaggio pubblico, realizzati in conformità con i disposti della L. 9 gennaio 1989, n.13 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 20 febbraio 1989, n.6, inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche. I passaggi pedonali devono sempre essere illuminati. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

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

#### **Articolo 68 – Percorsi ciclabili**

1. La realizzazione di percorsi ciclabili deve essere incentivata al fine di favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto, individuando percorsi alternativi al transito veicolare.

2. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

3. La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo.

#### **Articolo 69 – Spazi porticati**

1. La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani. Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati. Le dimensioni minime di larghezza ed altezza devono assicurare una effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

2. Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

#### **Articolo 70 – Occupazione degli spazi pubblici**

1. Chiunque intenda occupare porzioni di suolo pubblico per attività temporanee o depositi, deve chiedere specifica concessione, indicando l'uso, la superficie che intende occupare e le opere che intende eseguire; l'occupazione delle sedi stradali è regolata dalle leggi vigenti. Ferme restando le disposizioni di carattere tributario, il

## Comune di Tronzano Lago Maggiore

rilascio della concessione può essere subordinato alla corresponsione di un canone per l'uso, ed al versamento di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino del suolo.

2. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare della concessione ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo. La concessione contiene le prescrizioni da seguire per l'occupazione e indica il termine finale della medesima.

3. Scaduto il termine di cui al precedente comma, senza che ne sia stato disposto il rinnovo, il titolare della concessione ha l'obbligo di sgomberare il suolo occupato ripristinando le condizioni preesistenti.

### Articolo 71 – Disciplina ed uso del sottosuolo

1. L'uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche nel rispetto della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 3 marzo 1999, ha come obiettivo la valorizzazione degli spazi di superficie rispetto ai quali gli spazi nel sottosuolo risultano complementari.

2. Per uso degli spazi di sottosuolo per finalità pubbliche deve intendersi l'utilizzo del sottosuolo per i sottoservizi impiantistici, i locali tecnici, la realizzazione di sottopassaggi pedonali o veicolari, la realizzazione di spazi pubblici con finalità commerciali, la realizzazione di autoparcheggi interrati, la realizzazione di reti di viabilità, la realizzazione di reti di trasporto pubblico.

3. Gli spazi del sottosuolo dovranno essere :

- ventilati anche a mezzo di prese d'aria e/o intercapedini adeguatamente protette;
- illuminati artificialmente e/o naturalmente;
- identificati nel soprassuolo con idonea segnaletica;
- conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche e a quella relativa a misure di sicurezza dei sistemi antincendio.

4. Ogni nuovo intervento deve essere compatibile con i futuri sviluppi della occupazione del suolo e non deve costituire elemento di possibile limitazione futura.

5. Il Comune ha la facoltà di prescrivere i criteri tecnici da osservare per la esecuzione di manufatti e di definire le linee programmatiche per l'utilizzo degli spazi di sottosuolo a cui devono uniformarsi i privati ed i soggetti pubblici interessati.

6. Il ripristino delle manomissioni di suolo pubblico deve sempre essere effettuato a regola d'arte.

7. Ai fini della economicità degli interventi di ripristino del suolo pubblico a seguito delle manomissioni necessarie per la realizzazione e il potenziamento delle reti tecnologiche, devono essere previsti nel sottosuolo cunicoli integrati multifunzionali di adeguate dimensioni aventi lo scopo di contenere tutte le reti di sottoservizi programmate. Tali manufatti devono essere di facile accesso e ispezionabilità.

### Articolo 72 – Reti di servizi pubblici

1. Le reti di servizi pubblici costituiscono parte integrante del disegno urbano e ad esso devono conformarsi.

2. I punti di accesso alle camerette di ispezione e i chiusini in genere, devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata.

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

### Articolo 73 – Volumi tecnici ed impiantistici

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano.

2. Le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza possono trovare collocazione all'interno delle zone di rispetto stradale, fatte salve diverse disposizioni contenute nel P.G.T.

3. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas possono essere realizzate anche in sottosuolo prevedendo comunque le aperture per consentirne la facile ispezione.

## Sezione II – Spazi privati

### Articolo 74 – Sistemazioni esterne dei fabbricati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini della ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde e comunque drenante.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione tale però da non costituire fonte di inquinamento luminoso. A tale proposito il flusso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso il cielo.
4. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti o previste.

### Articolo 75 – Accessi e passi carrai

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici l'accesso è consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. Sia l'accesso carraio che pedonale ad uno spazio privato a servizio di residenze con più unità abitative deve avvenire tramite un unico accesso; può essere concesso l'utilizzo di più passi carrai quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni residenziali la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m.3,00 e non superiore a m.6,50.

4. Nelle nuove costruzioni la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, non deve essere inferiore a ml. 4,00 dalla sede stradale (inclusa dei marciapiedi); negli edifici a carattere industriale-artigianale tale distanza non potrà essere inferiore a ml. 6,00 fatte salve deroghe ammesse dal Codice della Strada.

5. Quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero di autoveicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono essere adeguati alla normativa di prevenzione incendi.

6. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, fatta salva la distanza minima di ml .12,00 dagli angoli delle strade salvo situazioni di comprovata impossibilità dovuta alla particolare geometria del lotto interessato che devono essere debitamente autorizzate dall'Amministrazione.

7. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma nel caso in cui il progetto preveda anche la modifica degli accessi.

8. Nel caso di edifici esistenti i cancelli e le porte di accesso, qualora direttamente prospicienti su strada pubblica e nel caso di impossibilità tecnico-costruttiva ad adeguarsi alle prescrizioni di cui al presente articolo, dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di idonei dispositivi per garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, ecc.).

### Articolo 76 – Strade private

1. La costruzione di strade private è consentita nell'ambito dei Piani Attuativi, ovvero nelle zone non urbanizzate, previa apposita convenzione.
2. Gli enti o i soggetti proprietari delle strade debbono provvedere:
  - alla pavimentazione;
  - alla manutenzione e pulizia;

- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- all'efficienza del sedime e del manto stradale;
- alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.

3. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m.5,00 e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m.7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

4. Le strade private a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m.4,00 nel caso di un unico senso di marcia, e di m.7,00 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzera della carreggiata, non inferiore a m.10,00 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.

5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.

6. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.

#### **Articolo 77 – Allacciamento alle reti fognarie e impiantistiche**

1. Tutti gli immobili ubicati in zone servite dalla rete fognaria devono convogliare le acque di scarico nella stessa, secondo le modalità stabilite dal Regolamento di fognatura o dall'Ente Gestore del servizio.

2. In caso di nuova edificazione o di nuovi allacciamenti alla rete fognaria poer edifici esistenti è fatto divieto di convogliare nella rete stessa le acque piovane. Tale divieto non si applica nelle fasce di rispetto dei pozzi di prelevamento di acqua potabile ove è obbligatorio prevedere al recapito di tutte le acque meteoriche in

fognatura. E' fatto salvo quanto stabilito dalle norme statali e regionali vigenti in materia di smaltimento di acque meteoriche provenienti da particolari e specifiche attività o insediamenti.

3. Nella costruzione degli immobili devono essere garantite modalità di esecuzione che consentano gli allacciamenti alle reti impiantistiche (idrica, telefonica, elettrica, gas – metano, energia termica) secondo la normativa tecnica dettata dagli enti erogatori dei servizi.

4. Deve essere inoltre garantita la possibilità di ulteriori allacciamenti dei servizi a rete connessi allo sviluppo del sistema delle telecomunicazioni.

#### **Articolo 78 – Antenne paraboliche, apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di antenne paraboliche deve rispettare i seguenti criteri:

- nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata;
- sono vietate le discese da antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi in modo da consentire un'idonea soluzione architettonica;
- l'installazione degli apparecchi di ricezione, singoli o collettivi, deve avere luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente;
- le antenne paraboliche devono corrispondere a precise dimensioni (120 cm di diametro per impianti collettivi e 85 cm di diametro per impianti singoli);
- devono avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio se installate sui tetti;
- sono fatte salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle sulla tutela di beni artistici;
- le antenne paraboliche di grandi dimensioni non devono porsi in contrasto con l'armonia ambientale, paesaggistica e panoramica.

- Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le stesse siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
2. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica ad esclusione di apparecchiature di sicurezza (telecamere, sistemi di allarme ecc) deve ispirarsi al principio della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
  3. Sono vietate le installazioni di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica all'esterno di balconi tranne che non siano posizionati in appoggio alla pavimentazione del balcone, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando gli stessi siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Queste apparecchiature devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.

#### **Articolo 79 – Spazi per la raccolta dei rifiuti**

1. Ogni edificio plurifamiliare di nuova costruzione o oggetto di un intervento di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di un locale in cui depositare i contenitori per la raccolta differenziata delle immondizie. Tali locali dovranno avere le dimensioni minime previste dalle vigenti disposizioni in materia igienico-sanitaria e dovranno essere predisposti in maniera tale da garantire un accesso agevole agli operatori addetti al servizio di raccolta.
2. Le pareti di tali locali, i cui accessi dovranno avere ampiezza adatta all'agevole passaggio dei contenitori delle immondizie, dovranno essere rivestiti internamente di materiale impermeabile facilmente e perfettamente pulibile.
3. Nelle costruzioni unifamiliari dovrà essere predisposto adeguato spazio nel muro di cinta verso la strada, idoneo ad alloggiare, nei giorni destinati alla raccolta, i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
4. I locali in argomento, quando ricavati all'esterno della sagoma del fabbricato, devono comunque essere studiati in modo da inserirsi armonicamente nel contesto.

5. In ogni caso sono fatte salve le disposizioni specifiche previste dal vigente Regolamento locale di Igiene.

#### **Articolo 80 – Autorimesse/posti auto – deposito cicli**

1. Le autorimesse o posti auto privati devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza, di prevenzione incendi ed igieniche.
2. La realizzazione delle autorimesse interrato non deve ostacolare il deflusso di corsi d'acqua esistenti e della fognatura comunale, né pregiudicare le linee di erogazione di servizi di interesse pubblico (acqua, energia elettrica, metano, telefono, ecc.), né alterare l'equilibrio idrogeologico del sottosuolo.
3. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti (mediante demolizione e ricostruzione) che coinvolgano spazi esterni, dovranno essere previsti idonei spazi per il ricovero temporaneo di cicli e motocicli se non previsti all'interno dei fabbricati.

#### **Articolo 81– Intercapedini stradali e griglie di aerazione**

1. Ai fini del presente regolamento è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute. Di regola l'intercapedine deve essere contenuta entro i limiti della Superficie fondiaria del lotto ed assoggettata alle stesse prescrizioni previste per i locali interrati.
2. Per le costruzioni in cui deve essere rispettato il filo di fabbricazione verso spazi pubblici può essere consentita, per comprovati motivi tecnici, ai proprietari frontisti, allorquando non sussistano valide soluzioni alternative, la realizzazione, anche inferiormente a detti spazi pubblici, di intercapedini di servizio o di isolamento,



protette da griglie di copertura antisdrucchiolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di sistema di scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

3. Preventivamente all'attivazione delle procedure edilizie, e sempre nel rispetto delle norme di prevenzione incendi, dovrà essere acquisito competente nulla osta del Comune.

4. L'eventuale costruzione anche su spazi pubblici delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione da effettuarsi nel rispetto della normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

#### **Articolo 82 – Piscine**

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine private qualora vengano rispettate le seguenti condizioni:

- le piscine dovranno essere possibilmente interrate. Le piscine fuori terra dovranno essere opportunamente schermate con siepi o essenze arbustive sempreverdi;
- il vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato con la sola botola di accesso dall'alto le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti;
- dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua.

2. La realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nel Tessuto Storico e degli edifici, anche di vecchio impianto esterni al Tessuto storico, ma meritevoli di salvaguardia e tutela, non dovrà compromettere le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.

3. Sono fatte salve le normative di settore e/o della normativa civilistica ove applicabili.

#### **Articolo 83 – Recinzioni**

1. Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con

recinzioni o con siepi in vivo.

2. Le recinzioni che fronteggiano spazi pubblici dovranno permettere la più ampia visione da e verso l'esterno, fatte salve le recinzioni, anche in muratura piena, qualora necessarie al mantenimento delle cortine urbane dell'ambiente storico consolidato.

3. Tutti i manufatti dovranno rispettare l'allineamento con le recinzioni esistenti e non dovranno ostacolare la visibilità delle intersezioni o degli innesti stradali.

4. Potranno essere previste, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

#### **Articolo 84 – Spazi ineditati**

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.

2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria, devono essere adeguatamente recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

#### **Articolo 85 – Disciplina del verde**

4. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.

5. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere.

6. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, i quali presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono tendere alla conservazione e possibilmente al ripristino delle originarie architetture vegetali.

7. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.

8. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m.4,00 rispetto al medesimo.

9. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata; qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

10. 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.

11. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.

12. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.

13. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.

14. La realizzazione di superfici a verde in sostituzione di pavimentazioni deve essere perseguita ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.

15. Per quanto riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale privato si rimanda a quanto previsto all'art. 55 dell'articolato del Piano delle Regole.

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

### **Sezione I – Disposizioni generali relative al decoro ed alla manutenzione degli edifici**

#### **Articolo 86 – Decoro degli edifici**

1. Gli edifici costituiscono una parte importante nella definizione dei caratteri urbani.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.

4. Gli elementi ed i manufatti architettonici e/o decorativi esistenti non possono essere rimossi senza preventivo provvedimento di assenso del Comune, previa presentazione di un progetto globale che giustifichi l'eliminazione dell'elemento decorativo. È comunque vietata l'asportazione o la modifica degli elementi di pregio che devono essere idoneamente preservati durante qualsiasi intervento.

5. Le nuove costruzioni e le ricostruzioni di edifici, anche privi di connotazione storico-architettonica, ubicate in zone anche esterne al tessuto storico, devono comunque rispettare e/o favorire con la loro disposizione ed aspetto esteriore la salvaguardia di alberi di alto fusto autoctoni o comunque significativi e gli scorci prospettici, le visuali e le vedute sul verde e/o su complessi monumentali.

6. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.

7. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.

8. 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.

#### **Articolo 87 – Manutenzione degli edifici**

1. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio in tutte le sue parti in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene ed in condizioni di decoro.

2. In particolare, i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato le parti degli edifici prospicienti o visibili da aree pubbliche come: i fronti, le coperture, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli immobili, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi d'uso comune, con particolare riferimento ai rivestimenti, agli intonaci ed alle

tinteggiature delle murature.

3. In caso di inottemperanza agli obblighi previsti ai precedenti commi, il Comune può provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere necessarie, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non abbia provveduto in un congruo termine prefissato all'esecuzione degli interventi connessi alle esigenze di decoro, di igiene ed incolumità pubblica.

4. Ai fini della sicurezza generale delle persone, in particolare in ambito condominiale in quanto l'effetto di guasti può essere trasferito a soggetti terzi, si rimanda agli obblighi previsti dalla legge in materia di manutenzioni e verifiche periodiche degli impianti elettrico, idrico e termico (compresa l'evacuazione dei prodotti della combustione).

#### **Articolo 88 – Manutenzione delle aree scoperte**

1. Le aree libere e le pertinenze dei fabbricati devono essere mantenute in condizioni di decoro e pulizia.

2. In particolare si deve evitare che, per incuria, le stesse possano diventare depositi di materiale e/o rifiuti, e che vi cresca vegetazione spontanea.

3. Nel caso in cui tali aree si presentassero in condizioni indecorose, l'Amministrazione comunale potrà provvedere come indicato all'articolo precedente.

### **Sezione II – Qualità architettonica e ambientale degli edifici**

#### **Articolo 89 – Interventi di nuova edificazione**

##### **Criteri per la verifica di conformità con il contesto**

1. Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono:

- modalità di aggregazione e inserimento della nuova costruzione rispetto ad altre

costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento in rapporto ai modelli aggregativi già esistenti;

- tipologie edilizie adottate, in riferimento a quelle già presenti o caratterizzanti il contesto;
- altimetria dei fronti, facendo riferimento alle altezze degli edifici circostanti esistenti;
- orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o d'uso collettivo, in rapporto alle linee di orientamento dei fabbricati che determinano, nello stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
- coperture previste con riferimento alla tipologia, all'inclinazione, ai materiali ed al colore delle coperture già presenti nel contesto considerato;
- caratteri architettonici e compositivi degli edifici con riferimento particolare ai volumi (semplici o articolati) ed ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori);
- elementi di delimitazione degli spazi privati coerenti con quelli esistenti.

2. Il Regolamento Edilizio riconosce gli elementi sopra elencati come "principi regolatori" che si aggiungono ai criteri progettuali contenuti nello strumento urbanistico, ai quali deve rapportarsi la nuova edificazione perché la stessa possa considerarsi coerente con il contesto che accoglierà l'intervento, al fine di perseguire l'obiettivo di una qualità architettonica ed edilizia diffusa.

#### **Articolo 90 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

##### **Criteri per la verifica di conformità con il contesto**

1. Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono rappresentati, in linea generale, dalla valenza storica del fabbricato (sia come elemento singolo che come parte di un tessuto), dagli elementi strutturali e decorativi che lo compongono oltre che dai caratteri dell'"aspetto esteriore" e quindi dalla percezione complessiva del fabbricato

e del fabbricato inserito nel suo contesto di riferimento.

2. Le possibilità di modificazione degli edifici esistenti sono fissate dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti attuativi e costituiscono la prima "regola" alla quale il progetto edilizio deve conformarsi.

3. Qualora gli strumenti urbanistici consentano la modificabilità dei caratteri dell'esistente, i "principi regolatori" sui quali si attua la verifica delle modificazioni indotte nel contesto urbano, ambientale e/o paesistico degli interventi sono:

- per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante interventi di demolizione e ricostruzione, si applicano i criteri di verifica di cui al precedente articolo
- per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che prevedono il mantenimento dell'involucro esterno dei fabbricati, la verifica sarà effettuata in rapporto ai seguenti elementi:
  - presenza di caratterizzanti connotazioni compositive dei fronti esterni;
  - presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili;
  - materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata;
  - tipologia delle coperture.

4. La verifica sarà svolta anche tenendo in considerazione i caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato.

#### **Articolo 91 – Interventi non coerenti**

1. Gli interventi di nuova edificazione che propongono soluzioni progettuali non coerenti con i "principi regolatori" dei caratteri architettonici e dei valori del contesto esistente, in rapporto agli elementi di cui ai precedenti articoli, sono soggetti alla presentazione del "progetto urbano" di cui all'articolo 08 del Piano delle Regole.

2. Laddove la proposta progettuale non rispettasse, in tutto o in parte, i su indicati "principi regolatori", ma dovesse essere ritenuta particolarmente innovativa e giudicata utile al perseguimento della qualità architettonica e di miglioramento del

contesto, la stessa potrà essere valutata in termini positivi previa parere favorevole della Commissione del Paesaggio nei casi previsti.

#### **Articolo 92 – Disciplina del colore e dell'uso di materiali da finitura**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.
7. Per le aree soggette a vincolo ambientale, per i beni storici, monumentali, nonché per le aree di interesse ambientale nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

#### **Articolo 93 – Allineamenti**

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dall'articolato del Piano delle Regole del PGT, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza diversa al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

#### **Articolo 94 – Spazi conseguenti ad arretramenti**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento, dalla disciplina del PGT e dai relativi strumenti esecutivi nonché dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
3. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

**Articolo 95 – Toponomastica, segnaletica e numeri civici**

1. E' riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di manufatti privati, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative. Le indicazioni relative alla presenza di servizi devono essere conformate ai modelli definiti dal Comune.
2. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### **CAPO III - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI IN RAPPORTO AGLI SPAZI FRUIBILI**

**Sezione I – Requisiti di comfort ambientale****Articolo 96 – Qualità dell'aria**

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati

nella realizzazione degli elementi che contengono lo spazio abitato. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.

2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

**Articolo 97 – Ventilazione naturale**

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è l'elemento indispensabile per l'ottenimento dei risultati efficaci.
4. La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.
5. Le condizioni di ventilazione naturale si ritengono soddisfatte quando siano assicurate l'aerazione primaria per unità abitativa nonché l'aerazione sussidiaria per i singoli spazi dell'unità abitativa medesima.

6. L'aerazione primaria deve essere garantita mediante aperture permanenti verso l'esterno, adeguatamente ubicate e dimensionate, in relazione anche alla eventuale presenza di apparecchi a fiamma libera.

7. L'aerazione sussidiaria deve essere garantita mediante la presenza del doppio riscontro d'aria per ogni unità abitativa e di superfici finestrate apribili nella misura non inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.

8. Dovranno comunque essere rispettate le norme previste in merito dal Regolamento Comunale di Igiene.

#### **Articolo 98 – Ventilazione attivata**

1. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:

- 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.

2. Le caratteristiche degli impianti ed i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dal Regolamento Comunale di Igiene.

3. Nei bagni ciechi (i secondi bagni e successivi nel caso di abitazioni) dovranno essere predisposti apparecchi di aerazione meccanica aventi valori minimi di progetto di 6 volumi per ora, in caso di aerazione continua e di 12 volumi per ora in caso di aerazione discontinua.

#### **Articolo 99 – Illuminazione naturale**

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in

relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.

2. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

3. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.

4. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..

5. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste

6. Per i requisiti minimi di illuminazione diretta naturale si rimanda al Regolamento Comunale di Igiene.

#### **Articolo 100– Illuminazione artificiale**

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

2. Nelle aree comuni (private, condominiali, pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti con flusso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso verso gli edifici.

7. I requisiti di illuminazione artificiale si intendono raggiunti se vengono rispettate le norme del Regolamento Comunale di Igiene.

#### **Articolo 101 – Controllo del soleggiamento**

1. In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento

riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente.

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

3. Al fine di assicurare un adeguato soleggiamento nelle nuove abitazioni è vietata la realizzazione di unità abitative nelle quali tutti gli spazi di abitazione abbiano affacci solo verso Nord.

4. Si intende per affaccio verso Nord quello in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30°.

#### **Articolo 102 – Comfort igrotermico**

1. Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

2. La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

3. Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sedi di condensazioni superficiali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.

4. La ristrutturazione muraria deve essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumuli della condensa estate / inverno senza che abbiano ad alterarsi le caratteristiche prestazionali delle stratificazioni inserite.

5. La velocità dell'aria nei locali dotati di impianto di condizionamento o di aerazione non deve eccedere 0,25 metri al secondo. Valori maggiori sono consentiti se richiesti dal ciclo tecnologico in locali destinati ad attività produttive o assimilabili.

6. Deve in ogni caso essere perseguita la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

#### **Articolo 103 – Riduzione concentrazione di gas radon**

1. Al fine di contribuire alla riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione generale sono soggetti all'applicazione delle prescrizioni tecniche di cui al Decreto n. 12.678 del 21/12/2011 della "Direzione generale Sanità" della Regione Lombardia "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor".

#### **Sezione II – Requisiti spaziali**

##### **Articolo 104 – Caratteristiche dimensionali delle unità immobiliari**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o almeno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

2. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo e dedicata a ben definite operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale, soggiorno, cucina e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.;
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posti di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc..

3. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate ai servizi igienico-sanitari.

4. L'altezza netta media interna dei locali abitabili non deve essere inferiore a m. 2,70. L'altezza può essere ridotta a m. 2,40 negli spazi accessori e di servizio così come definiti al punto b) e c) del precedente comma 2. L'altezza netta può essere ulteriormente riducibile a m. 2,10 per i corridoi e luoghi di passaggio in genere,



compresi i ripostigli. Nel caso di soffitto non orizzontale, l'altezza minima non potrà essere inferiore a m. 1,80.

5. I requisiti minimi di superficie, volume ed altezza degli spazi di abitazione e le dotazione di servizi sono quelle riportate nel Regolamento Comunale di Igiene

#### **Articolo 105 – Spazi di cantinato e sotterraneo**

1. I piani dei fabbricati che si trovano sotto il piano del marciapiede sono considerati seminterrati o sotterranei secondo le seguenti definizioni:

a) seminterrato è quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato o del piano di campagna in caso di assenza del marciapiede;

b) sotterraneo è quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o del piano di campagna in caso di assenza del marciapiede;

2. I locali seminterrati e sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dal Regolamento Comunale di Igiene nonché dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. per quanto riguarda i luoghi di lavoro..

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione. Per le loro modalità d'uso e per le caratteristiche tecnico-costruttive si deve fare riferimento al Regolamento Comunale di Igiene.

#### **Articolo 106 – Locali sottotetto**

1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio.

2. I locali dei sottotetti, se accessori, devono avere un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30.

3. Per eventuali interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti devono essere fatti salvi i requisiti ed i contenuti di cui alla L.R. 15 luglio 1996, n.15 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Articolo 107 – Boxes e autorimesse**

1. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli devono rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione (D.M. 04.02.1986).

2. I manufatti destinati a boxes e autorimesse devono essere realizzati con materiali e finiture idonei a garantire l'armonico inserimento con il contesto in cui sono collocati tali da non arrecare degrado allo stesso.

3. Le pavimentazioni dei boxes e delle autorimesse devono essere impermeabili e facilmente lavabili.

4. Le autorimesse interrato e seminterrato devono essere raggiungibili con rampe aventi pendenza non superiore al 20% con raggi di curvatura e corselli di manovra adeguati,

5. E' fatto salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi.

#### **Articolo 108 – Cortili, cavedi, patii**

2. La presenza di patii all'interno delle unità immobiliari può essere ritenuta un elemento di miglioramento della qualità ambientale quando siano carenti le condizioni di affaccio all'esterno della unità immobiliare stessa ovvero quando questi esercitino una funzione di miglioramento delle condizioni di ventilazione e raffrescamento mediante scambi radiativi con la volta celeste.

3. E' permessa la costruzione di cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, stanze da bagno, corridoi, e ad una sola stanza abitabile per appartamento.

4. Nel risanamento dei vecchi edifici è permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione di ogni

altro ambiente anche nei piani terreni; le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di passaggi ed essere facilmente accessibili per la pulizia.

5. Nei cavedi, pozzi luce, chiostrine, non sono permessi oggetti.
6. I fondi dei cavedi, devono essere impermeabili, muniti di scarico acque piovane realizzato in maniera tale da evitare ristagni d'acqua; in tale scarico è fatto divieto d'immissione di acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
7. Per tali interventi devono essere comunque fatti salvi i disposti del Regolamento Comunale di Igiene.

### Sezione III – Requisiti funzionali

#### Articolo 109 – Dotazione di servizi

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

#### Articolo 110 – Spazi di cottura

1. Le cucine e gli spazi di cottura devono essere dotati di una cappa posta direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori, con canna di esalazione sfocante oltre il colmo del tetto con idoneo comignolo in conformità ai regolamenti vigenti.

#### Articolo 111 – Flessibilità distributiva

1. Nella progettazione edilizia si dovranno considerare soluzioni atte a consentire, in relazione alle possibili trasformazioni nel tempo delle unità immobiliari, sia l'incremento della dotazione minima di servizi, sia una eventuale suddivisione degli spazi.

#### Articolo 112 – Flessibilità impiantistica

1. In relazione allo sviluppo futuro delle reti impiantistiche all'interno degli edifici, nella individuazione delle soluzioni tecnologiche dovrà essere prevista, in fase di progetto, la possibilità di realizzare intercapedini verticali ed orizzontali accessibili.

### Sezione IV – Requisiti degli edifici in tema di superamento delle barriere architettoniche

#### Articolo 113 – Superamento delle barriere architettoniche

1. Negli edifici di nuova costruzione, ovvero oggetto di ristrutturazione totale, qualunque sia la loro destinazione d'uso, deve essere garantita l'accessibilità e la visibilità degli edifici plurifamiliari anche da parte di persone con impedite o ridotte capacità motorie e sensoriali secondo le indicazioni del Decreto del Ministero dei lavori Pubblici n. 236 del 14/06/1989.
2. Ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti o componenti per le quali non sia già garantita l'accessibilità e la visibilità fatte salve le deroghe previste dal succitato Decreto n. 236.
3. E' fatto obbligo di allegare al progetto edilizio la dichiarazione di un professionista abilitato che attesti la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni di cui alle leggi vigenti in tema di accessibilità, visibilità ed adattabilità da parte di persone con

ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali alle opere da realizzare.

4. Gli elaborati grafici di progetto devono consentire comunque la verifica da parte degli organismi preposti dei requisiti richiesti.

5. Le opere necessarie a garantire l'accessibilità e la visibilità degli edifici da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal PGT e dal presente Regolamento. E' fatto obbligo al rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

## **CAPO IV - VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

### **Sezione I – Prestazioni dell'involucro**

#### **Articolo 114 – Orientamento dell'edificio**

1. Ferme restando le prescrizioni di natura tipologica e morfologica dettate per ogni tessuto dal Piano delle Regole ed in assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno sfruttando le risorse energetiche rinnovabili ed in particolare la radiazione solare.

2. A tale scopo gli edifici dovranno preferibilmente essere posizionati con l'asse principale lungo la direttrice Est-Ovest e le interdistanze tra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

3. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa debbono preferibilmente essere disposti a su-est, sud, sud-ovest mentre gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie, corridoi, ecc) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati.

4. Le aperture massime devono essere preferibilmente collocate da Sud-est a Sud-ovest.

5. Le prescrizioni sopra elencate sono derogabili purchè motivate da condizioni oggettive fermo restando che dovrà essere garantita la migliore esposizione possibile in funzione all'apporto di energia solare.

#### **Articolo 115 – Protezione dal sole**

1. Negli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi fissi o mobili che ne consentano l'oscuramento e la schermatura al fine di ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare.

#### **Articolo 116 – Isolamento termico degli involucri degli edifici**

1. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91) è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i valori massimi di trasmittanza termica (U).

2. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

3. Nei tamponamenti perimetrali e nei muri perimetrali portanti di tutti gli edifici con spessori complessivi delle murature esterne superiori a cm. 30, la sola parte

eccedente i primi 30 cm. non è considerata nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici lorde di pavimento e dei rapporti di copertura se tale maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

#### **Articolo 117 – Manutenzione straordinaria delle coperture**

1. In caso di interventi di manutenzione straordinaria della copertura di edifici esistenti con sostituzione totale del manto devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per i nuovi edifici. Se la copertura è a falda e a diretto contatto con ambiente abitato, la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra deve essere di tipo ventilato o equivalente.

#### **Articolo 118 – Prestazioni dei serramenti**

1. Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni e nelle manutenzioni straordinarie è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media, riferita all'intero sistema (telaio + vetro) non superiore a 2,1 W/m<sup>2</sup>K.
2. Per quanto riguarda i cassonetti delle tapparelle questi dovranno soddisfare i requisiti acustici di legge ed essere a tenuta e isolati termicamente nel rispetto del parametro sopra indicato.

#### **Articolo 119 – Contenimento delle dispersioni**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla legge 10/1991, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve rispettare il limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 Luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici"

#### **Articolo 120 – Certificazione energetica**

1. Gli interventi edilizi sottoposti alla presente disciplina sono soggetti a certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005 da richiedere a cura del proprietario o del costruttore in sede di presentazione della richiesta del certificato di agibilità e rilasciata dal Comune. L'ottenimento della certificazione è condizione vincolante per l'ottenimento del certificato di agibilità ove richiesto. Ai fini di rendere esplicita la qualità energetica dell'edificio, la targa Energetica indicante la categoria di appartenenza riferita alla Certificazione Energetica ottenuta dovrà essere esposta esternamente all'edificio in maniera visibile.
2. L'Amministrazione comunale potrà avvalersi della consulenza di società e/o enti esterni in possesso di tutti i requisiti di legge per la verifica della effettiva realizzazione degli interventi dichiarati.
3. Una volta certificata la completezza documentale il Comune procederà a rilasciare l'Attestato di Certificazione Energetica e la Targa Energetica che avranno validità di 10 anni. La validità potrà essere estesa per un periodo di ulteriori 5 anni se il proprietario o il terzo responsabile produrranno una dichiarazione attestante che
4. Le spese inerenti la Certificazione Energetica e la Targa Energetica sono a carico del richiedente. La procedura di certificazione energetica è resa disponibile su base volontaria per tutti gli edifici esistenti su richiesta del proprietario.

### **Sezione II – Efficienza energetica degli impianti**

#### **Articolo 121 – Sistemi di produzione calore ad alto rendimento**

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

2. Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

rendimento o potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media acqua in caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media acqua in caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	>91+1 log Pn	30 °C	>97+1 log Pn

3. Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

rendimento o potenza nominale		Rendimento a carico parziale	
Temperatura media acqua in caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media acqua in caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70 °C	>93+2 log Pn	>50 °C	>89+3 log Pn

4. L'articolo non si applica nel caso di utilizzo di pompe di calore.

#### Articolo 122 – Impianti centralizzati di produzione calore

1. Negli edifici di nuova costruzione con più di 4 unità abitative è suggerito l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati con sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi.

#### Articolo 123 – Sistemi a bassa temperatura

1. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare)

#### Articolo 124 – Inquinamento elettromagnetico interno

1. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz) è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

#### Articolo 125 – Risparmio energetico nella climatizzazione estiva

1. Nel caso in cui esigenze ambientali richiedano un controllo puntuale dei parametri climatici interni nei mesi estivi è necessario prevedere l'utilizzo di condizionatori ad alte prestazioni (classe di efficienza A).
2. In tutti gli edifici climatizzati (residenziali, commerciali, uffici ecc) è necessario inoltre osservare le seguenti regole:
  - prevedere un sistema di regolazione per ciascun ambiente;
  - regolare l'impianto in modo che la temperatura interna nei mesi estivi non sia superiore ai 26-27 °C e l'umidità relativa non sia inferiore al 60%.
3. Nel caso di impianti di climatizzazione estiva centralizzati si suggerisce l'utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale.

**Sezione III – Fonti energetiche rinnovabili****Articolo 126 – Impianti solari termici**

1. Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio l'installazione di impianti solari termici in integrazione con l'edificio, dimensionati per coprire non meno del 50% del fabbisogno energetico annuo di acqua calda sanitaria (salvo vincoli ambientali).

2. Per la determinazione del fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale si fa riferimento alle disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6.

**Articolo 127 – Impianti solari fotovoltaici**

1. Per gli edifici di nuova costruzione è consigliata l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità immobiliare.

**Articolo 12 – Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti in caso di rifacimento dell'impianto è obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

**Articolo 129 – Sistemi solari passivi**

1. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente sono considerati volumi tecnici, e quindi non computabili ai fini della determinazione del volume e della Superficie lorda di pavimento, le superfici e i volumi di seguito evidenziati finalizzate espressamente all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico per lo sfruttamento dell'energia solare passiva a condizione che rispettino le seguenti caratteristiche e siano progettate in modo integrato all'edificio.

- Serre e verande bioclimatiche addossate o integrate all'edificio:
    - ✓ dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili per evitare il riscaldamento estivo
    - ✓ con struttura completamente trasparente fatto salva la struttura di supporto
    - ✓ non alterino i rapporti aeroilluminanti degli ambienti retrostanti che pertanto dovranno avere una apertura verso l'esterno per garantire la ventilazione
    - ✓ abbiano profondità non superiore a cm. 120 e siano dotate di accesso per i soli fini della manutenzione
    - ✓ lo spazio creato non sia riscaldato
    - ✓ la serra sia orientata a sud +/- 30°
2. Le serre e le verande bioclimatiche sono soggette a esame di impatto paesistico.
3. Le finalità e le funzionalità delle strutture deve essere certificata da specifica relazione firmata da tecnico abilitato che dimostri la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per il riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare.

**Sezione IV – Acqua - Riduzione del consumo e utilizzo acque meteoriche****Articolo 130 – Portata reti di scarico e smaltimento acque**

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una corretta evacuazione ed evitare contaminazione del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia.
2. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento regionale n. 3 del

24/03/2006 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi deve essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo.

#### **Articolo 131 – Contabilizzazione dei consumi d’acqua potabile**

1. Ai fini della riduzione del consumo d’acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile così da garantire che i costi per l’approvvigionamento sostenuti vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo utente favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
2. Tale obbligo si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione e nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell’acqua negli edifici esistenti.

#### **Articolo 132 – Regolamentazione del flusso idrico**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l’adozione di dispositivi per la regolazione del flusso dell’acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti ed è consigliato l’uso di “flussi aerati” per rubinetti e docce, fisse o direzionabili.
2. Il provvedimento riguarda tutti i nuovi edifici e quelli esistenti nel caso di rifacimento dell’impianto idrico-sanitario.
3. Per quanto riguarda lo scarico dei gabinetti il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - la regolazione continua in fase di scarico del volume d’acqua scaricata
  - la regolazione prima dello scarico di almeno due diversi volumi di acqua, il primo compreso tra 7 e 12 litri ed il secondo tra 5 e 7 litri.

#### **Articolo 133 – Utilizzo acque meteoriche**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione con superficie a verde pertinenziale e/o cortile di almeno 200 mq. Devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque

meteoriche di dimensioni non inferiori a mc. 1 per ogni 50 mq. di superficie coperta (o frazioni superiori) degli stessi edifici. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire in pozzo perdente l’eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l’acqua alla pressione necessaria.

2. Le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere utilizzate.
3. L’impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla rete idrica normale e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura “acqua non potabile” secondo la normativa vigente.
4. L’utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture è finalizzato all’irrigazione del verde pertinenziale, alla pulizia di cortili e passaggi, al lavaggio delle auto purchè, in questo ultimo caso, lo scarico sia collegato alla fognatura comunale. Non si esclude inoltre l’alimentazione delle cassette di scarico con le acque piovane purchè vengano garantite adeguate soluzioni tecniche che evitino il rischio, seppur minimo, di reflusso delle stesse con conseguenti possibili interferenze e contaminazioni con le condotte delle acque destinate al consumo umano, dando altresì garanzie progettuali che il sistema di recupero di dette acque possa essere gestito nel tempo (ad esempio tramite semplici operazioni di sanificazione, soluzioni impiantistiche che consentano interventi agevoli di manutenzione ecc.) fissando eventualmente parametri di qualità chimico-microbiologici da garantire..

### **Sezione V – Modalità per l’ottenimento di incentivi**

#### **Articolo 134 – Incentivi**

1. Gli interventi edilizi realizzati nel rispetto dei principi di risparmio energetico e di

sostenibilità ambientale portano vantaggi indubbi a tutta la collettività. L'amministrazione comunale fa proprio questo principio e applica incentivi di varia forma a quegli interventi che presentano le caratteristiche previste dal presente titolo.

2. Sono previste le seguenti forme di incentivi:

- incentivi diretti di carattere edilizio
- incentivi diretti di carattere economico.

#### **Articolo 135 – Incentivi di carattere edilizio**

1. Gli incentivi di carattere edilizio sono quelli previsti dall'art. 19 dell'articolo del Piano delle Regole del PGT applicabili per il contenimento dei consumi energetici.

#### **Articolo 136 – Incentivi di carattere economico**

1. L'Amministrazione comunale, con delibera di Consiglio Comunale, può prevedere ulteriori incentivi di carattere economico tramite riduzione degli oneri di urbanizzazione.

### **Sezione VI – Requisiti acustici**

#### **Articolo 137 – Clima acustico**

1. La valutazione previsionale del clima acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta valutazione degli effetti delle emissioni di rumore delle sorgenti presenti nelle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, anche attraverso l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore.

2. La specifica normativa in materia stabilisce i casi in cui ricorre la necessità della

valutazione previsionale del clima acustico ed i casi in cui tale valutazione possa essere autocertificata da tecnico competente in materia.

3. La valutazione previsionale del clima acustico ha il compito di evidenziare la situazione di esposizione al rumore che caratterizza le aree su cui si intendono realizzare alcune categorie di interventi edilizi previsti dalla normativa di riferimento; effettuare valutazioni circa l'idoneità dell'area rispetto alla destinazione ipotizzata con particolare riferimento alle aree interessate alla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani e nuovi insediamenti residenziali.

#### **Articolo 138 – Previsioni di impatto acustico**

1. La valutazione previsionale di impatto acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta valutazione delle sorgenti di rumore introdotte, di quelle esistenti e della conformazione delle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, anche attraverso l'installazione di barriere acustiche o altri provvedimenti riduttivi del rumore.

2. La specifica normativa in materia stabilisce i casi in cui ricorre la necessità della valutazione previsionale di impatto acustico.

3. La relazione previsionale di impatto acustico deve effettuare una valutazione comparativa tra lo scenario pre e post intervento, evidenziandone così il livello di impatto sul contesto esistente.

#### **Articolo 139 – Requisiti acustici passivi**

1. Per gli edifici di nuova costruzione, per gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, risanamento e manutenzione straordinaria, è prescritta l'adozione di soluzioni tecnologiche utili e necessarie per la protezione dal rumore (rumori esterni, rumori provenienti da altre unità abitative, rumori da calpestio, da impianti, ecc.) al fine di rispettare i requisiti acustici così



## Comune di Tronzano Lago Maggiore

come definiti nel DPCM 5.12.1997 e s.m.i..

2. A tal fine, anche nella fase realizzativa degli interventi, si rende obbligatorio il rispetto delle tecniche esecutive e degli accorgimenti tecnici necessari per la posa in opera dei materiali preposti all'isolamento acustico.

### Articolo 140 – Rinvio ad altre norme regolamentari

1. Per quanto non espressamente previsto dai presenti articoli si rimanda al rispetto di quanto prescritto nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica comunale .

### Articolo 141 – Sanzioni

1. Per le violazioni delle norme del presente regolamento si applica l'art. 7 bis del D.Lgs. n. 26 7/2000 nonché il procedimento sanzionatorio amministrativo di cui alla Legge n. 689/81 e s.m. e i., salvo che per la violazione sia già prevista una specifica sanzione.

## CAPO V - PREVENZIONE RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO

### Sezione I – Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

#### Articolo 142 – Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

1. Le seguenti disposizioni si applicano alle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia d'uso nonché in occasione di interventi su edifici esistenti che comportino anche il rifacimento sostanziale della copertura.
2. L'intera copertura deve essere progettata ed eseguita in modo che le successive

azioni di verifica, manutenzione o di riparazione possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio e nell'intorno.

3. Le soluzioni adottate ai fini dell'ottemperanza di quanto previsto devono essere evidenziate negli elaborati grafici di progetto presentati sia ai fini del rilascio del permesso di costruire che nel caso di DIA/SCIA.

#### Articolo 143 – Accesso alla copertura

1. L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.
2. Gli edifici devono essere muniti di idonei manufatti (scale, passerelle, dispositivi di ancoraggio ecc) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione in sicurezza.
3. Le modalità di accesso in sicurezza devono essere definite nel fascicolo dell'opera se previsto o in un documento equivalente predisposto dal progettista. La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (ponteggi o simili) laddove si configurino lavori importanti sulle facciate e sui tetti nel rispetto della normativa vigente.
4. Per gli edifici in cui non esiste la possibilità di accesso alla copertura tramite apertura all'interno dell'edificio e non sono previsti manufatti esterni fissi, dovrà essere descritta una modalità di accesso che minimamente preveda:
  - l'attrezzatura più idonea da utilizzare per accedere alla copertura (es. ponteggio, trabatello, scala aerea, piattaforma elevabile ecc)
  - il punto esterno dell'edificio dove operare l'accesso in relazione alla posizione sulla copertura dei sistemi di ancoraggio.
5. Tale descrizione deve fare parte degli elaborati di progetto.

#### Articolo 144 – Dispositivi di ancoraggio

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

dispositivi richiedono che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura a partire dal punto di accesso fino al punto più lontano
  - siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo
  - nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di imbracature di sicurezza e di funi di trattenuta, l'identificazione e la posizione dei dispositivi fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio
  - il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta
2. Questi dispositivi devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità. L'azione di mantenimento è a carico del proprietario dell'edificio e verrà esercitata sulla base di adeguati programmi di manutenzione eseguiti da personale specializzato seguendo le prescrizioni del fabbricante.
3. I dispositivi di ancoraggio devono possedere i requisiti previsti dalla norma Uni EN 795 del 31/05/1998 "Protezione contro le cadute dall'alto, dispositivi ed ancoraggi, requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.

#### **Articolo 145 – Fine lavori**

1. A lavori ultimati l'installatore attesta la conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi mediante:
- la dichiarazione della corretta messa in opera in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma della buona tecnica
  - la certificazione del produttore di materiali e componenti utilizzati
  - la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto indicato in progetto
  - la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per il loro corretto utilizzo.

2. Questa dichiarazione farà parte della documentazione a corredo dell'immobile.

#### **Articolo 146 – Edifici con estese superfici finestrate**

1. All'atto della progettazione di edifici dotati di ampie superfici finestrate sarà cura del progettista indicare negli elaborati di progetto le attrezzature fisse previste per eseguire in sicurezza le successive operazioni di manutenzione o pulizia delle superfici vetrate.

## **CAPO VI - CRITERI DI RAPPRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI**

### **Sezione I – Unificazione grafica**

#### **Articolo 147 – Modalità di rappresentazione grafica**

1. Al fine di rendere più facile l'identificazione degli elementi di progetto, la loro confrontabilità, nonché la verifica del rispetto delle norme del presente regolamento, gli elaborati grafici devono essere redatti seguendo modalità unitarie di rappresentazione.
2. Tutte le rappresentazioni grafiche devono rispondere ai criteri di unificazione riconosciuti e codificati e devono utilizzare grafie, segni e simboli riconosciuti e codificati.

#### **Articolo 148 – Rappresentazione del contesto ambientale**

1. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ricostruzione e di recupero dell'esistente devono inserirsi armonicamente nel contesto circostante, edificato e

non edificato, indipendentemente dall'esistenza di specifici vincoli di tutela.

2. Il corretto inserimento del manufatto nel contesto urbano o extraurbano, rispettando in ogni caso le caratteristiche peculiari dei luoghi, viene dimostrato con la predisposizione di specifici elaborati grafici di lettura dello stato di fatto e della soluzione progettuale proposta estesa alle aree limitrofe a quella oggetto di intervento.

3. In caso di preliminare "progetto urbano" la documentazione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 11 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT.

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

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

6. La proposta progettuale deve essere esaustiva, con ampia descrizione delle tecniche di intervento e dei materiali da impiegare.

#### **Articolo 149 – Relazione illustrativa**

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

## **CAPO VII - L'accesso ai documenti**

### **Sezione I – Fonti normative**

#### **Articolo 150 – Norme applicabili**

1. Al fine di assicurare la trasparenza dell'attività amministrativa e di favorirne lo svolgimento imparziale è riconosciuto il diritto di accesso ai documenti amministrativi ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1997, n. 39 "Attuazione della direttiva 90/313/CEE, concernente la libertà di accesso alle informazioni in materia di ambiente", ai sensi del quale "le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili le informazioni di cui sopra a chiunque ne faccia richiesta, senza che questi debba dichiarare il proprio interesse" per tutti gli atti di natura ambientale, territoriale e urbanistico-edilizia assunti dal Comune.

2. Per documento si intende "ogni rappresentazione grafica o di qualunque altra specie del contenuto di atti, anche interni, formati dalle pubbliche amministrazioni o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività amministrativa", ivi compresi gli elaborati progettuali relativi a pratiche urbanistico-edilizie e paesistico-ambientali rilasciati.

#### **Articolo 151 – Casi di esclusione**

1. Sono esclusi dal diritto di accesso i documenti coperti da segreto sulla base di espressa disposizione di legge, nonché i documenti la cui conoscenza possa pregiudicare le esigenze di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 24 della L. 241/90.

2. L'accesso ai documenti amministrativi è inoltre escluso, come specificato dall'art. 4 del D.Lgs. 39/97, qualora dalla divulgazione delle informazioni richieste possano derivare danni all'ambiente, oppure quando sussiste l'esigenza di salvaguardare la riservatezza delle deliberazioni delle autorità pubbliche, le relazioni internazionali, le attività necessarie alla difesa nazionale; l'ordine e la sicurezza pubblici; questioni che sono in discussione, sotto inchiesta, ivi comprese le inchieste disciplinari, o oggetto

di un'azione investigativa preliminare, o che lo siano state; la riservatezza commerciale ed industriale, ivi compresa la proprietà industriale; la riservatezza dei dati o schedari personali; il materiale fornito da terzi senza che questi siano giuridicamente tenuti a fornirlo.

3. Nel caso in cui l'esclusione dall'accesso riguardi solo una parte dei contenuti del documento, possono essere esibite in visione o rilasciate copie parziali dello stesso; le parti omesse devono essere indicate. Il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, stabilisce la limitazione, che deve essere comunicata per iscritto al soggetto richiedente.

4. Il diritto di accesso deve essere esercitato nel rispetto delle disposizioni della L. 31 dicembre 1996, n. 675 "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", per quanto applicabile.

#### **Articolo 152 – Differimento dell'accesso ai documenti**

1. E' disposto il differimento dell'accesso ai documenti ove sia necessario per assicurare la tutela della vita privata e della riservatezza di persone fisiche o giuridiche, gruppi, imprese o associazioni. Il differimento è disposto inoltre per l'accesso ai documenti la cui conoscenza possa impedire o gravemente ostacolare lo svolgimento dell'azione amministrativa.

2. 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.

### **Sezione II – Procedimenti di accesso**

#### **Articolo 153 – Modalità di accesso ai documenti**

1. Al fine di agevolare l'esercizio del diritto di accesso ai documenti, l'Amministrazione comunale individua, mediante appositi provvedimenti, gli uffici e gli

orari di accesso al pubblico, rendendo pubbliche tali informazioni mediante apposito avviso affisso all'albo pretorio.

2. L'accesso ai documenti amministrativi deve avvenire sempre mediante richiesta scritta da presentarsi, anche tramite fax o in via telematica, all'ufficio che ha formato o detiene stabilmente i documenti.

3. L'ufficio di cui al comma precedente provvede a comunicare al richiedente le generalità del responsabile del procedimento, il suo numero telefonico, i giorni e gli orari in cui è disponibile al pubblico, nonché la somma eventualmente dovuta per le spese di riproduzione, di spedizione e di bollo.

4. Qualora il documento oggetto della richiesta non sia immediatamente disponibile presso l'ufficio di cui al precedente comma 2, vengono comunicati all'interessato il luogo ed il giorno in cui può essere esercitato il diritto di accesso.

#### **Articolo 154 – Richiesta di accesso**

1. La richiesta di accesso deve indicare:

- a) le generalità o i poteri rappresentativi del soggetto richiedente;
- b) gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione;
- c) se il richiedente intende prendere visione del documento, estrarre copia, trascrivere il testo od effettuare copia dei dati informatizzati;
- d) se l'esame del documento sarà effettuato dallo stesso richiedente ovvero da persona da lui incaricata e munita di procura;
- e) l'impegno al rimborso delle eventuali spese di riproduzione, di spedizione e di bollo in quanto dovute.

2. Con una sola domanda può essere richiesto di accedere a più documenti.

3. Il responsabile del procedimento, o un suo delegato, è tenuto a rilasciare apposita ricevuta di richiesta di accesso formale.

#### **Articolo 155 – Conclusione del procedimento**

1. Il procedimento di accesso ai documenti amministrativi deve concludersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ai sensi di quanto previsto dall'art. 25 della L. 241/90, questa si intende rifiutata.

#### **Sezione III – Rilascio di copie**

##### **Articolo 156 – Esame del documento**

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

##### **Articolo 157 – Estrazione di copia del documento**

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

## **TITOLO VII – NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPO I - Durata del Regolamento edilizio**

#### **Articolo 158 – Norma transitoria**

1. Per le pratiche edilizie di qualsiasi natura giacenti presso l'Ufficio comunale e non ancora completate nella documentazione prevista o nella documentazione a suo tempo richiesta verrà inviato, entro 60 giorni dall'approvazione del presente regolamento, un invito a completare la pratica stessa con l'opportuna documentazione, secondo le modalità previste dal presente R.E. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

#### **Articolo 159 – Casi non previsti dal presente Regolamento**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
  - ✓ le leggi nazionali e regionali
  - ✓ lo statuto comunale
  - ✓ i regolamenti comunali.

#### **Articolo 160 – Rinvio dinamico**

Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.

#### **Articolo 161 – Modifiche al regolamento edilizio**

1. L'Amministrazione comunale può apportare modifiche al Regolamento edilizio ogni qualvolta lo ritenga necessario e/o opportuno.
2. Ogni modifica del regolamento edilizio è soggetta alle procedure previste dagli artt. 28 e 29 della L.R. 12/2005.

### **Articolo 162 – Sanzioni per trasgressioni regolamentari**

1. Qualora non vengano rispettate le prescrizioni di cui al presente regolamento, fatte salve le sanzioni già previste in apposite norme di legge, il Responsabile del provvedimento può richiedere, con provvedimento motivato, la rimozione, il ripristino e le modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine.
2. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, il termine per l'inizio e la fine dei lavori. In caso di rifiuto e inadempienza può prevedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni relative vigenti.
3. Per le trasgressioni al presente regolamento, fatte salve le sanzioni già previste in apposite norme di legge, il Dirigente applica, ai sensi dell'art. 107 del TUEL n. 267/2000 e s.m.i. quanto previsto dall'art. 7bis del succitato TUEL, come introdotto dalla L. 3/2003 e cioè procede con l'irrogazione di sanzioni comprese tra €. 25,00 ed €. 500,00. Le stesse sanzioni pecuniarie verranno applicate alle ordinanze comunali emanate in caso di inottemperanza al presente regolamento.
4. La stessa sanzione può essere irrogata più volte qualora venga accertata la ripetuta inottemperanza alla norma.
5. La sanzione amministrativa è determinata in misura ridotta più favorevole, corrispondente al doppio del minimo o il terzo del massimo asseconda della somma più favorevole al trasgressore, qualora il soggetto provveda al pagamento della sanzione medesima entro 60 giorni dalla contestazione o dalla notificazione del verbale ex art. 16 della L. 24/11/1981 n. 689.
6. Nel caso di violazione di diverse disposizioni del presente regolamento, o di più violazioni di una stessa disposizione, si applica la somma massima aumentata fino al triplo ai sensi dell'art. 8 della L. 24/11/1981 n. 689.
7. I funzionari dell'Ufficio preposto, nell'esercizio delle loro funzioni, accertano con apposito verbale le violazioni comportanti l'applicazione di sanzioni amministrative e provvedono altresì a compiere tutti gli adempimenti procedurali di legge necessari per l'applicazione e la riscossione delle sanzioni medesime con notificazione agli

interessati, entro 90 giorni dall'accertamento, degli estremi delle violazioni riportati nel verbale.

8. L'organo competente a irrogare sanzioni amministrative, con formale provvedimento, è il Dirigente del servizio comunale individuato a norma dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000.

## **CAPO II - Rapporti tra R.E. e norme del PGT**

### **Articolo 163 – Modifiche al Regolamento edilizio e alle norme del PGT**

1. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle norme del P.G.T. e viceversa.
2. In sede di modifica o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi della normativa di PGT al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente ubicate nel PGT; in tal caso con i medesimi atti di adozione e approvazione definitiva del regolamento edilizio può essere apportata variante urbanistica ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005.

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO  
INTERVENTI EDILIZI - PROCEDURE EDILIZIE**



**ALLEGATO "A"**  
**DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

<b>PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.)</b>	Interventi finalizzati alla realizzazione di luoghi per il culto o destinati a centri sociali.
	Interventi in zona agricola relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati
	Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (L.r. 12/2005) quando comportino la modifica della sagoma
	Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel tessuto storico, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
	Interventi di ristrutturazione urbanistica
	Interventi di nuova costruzione
<b>DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)</b> in alternativa al <b>PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.)</b>	In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel tessuto storico, comportino mutamenti della destinazione d'uso.</li> <li>• Interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;</li> <li>• Interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.</li> </ul>

<b>DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)</b>	<p>Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili tra quelli di cui agli altri punti che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente regolamento edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.</p> <p>Sono, altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.</p>
--	--

<b>SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)</b>	<p>Manutenzione straordinaria comportante modifica elementi strutturali e/o frazionamento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione d'uso.</p>
	<p>Restauro e risanamento conservativo</p>
	<p>Ristrutturazione edilizia non rientrante nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001.</p>
	<p>Recupero sottotetti esistenti a fini abitativi (L.r. 12/2005) quando non comportanti la modifica della sagoma esistente</p>

<b>COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA (C.I.A.A.)</b>	<p>Manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici (art. 6, comma 2, lettera a - del DPR 380/2001 e s.m.);</p>
---	---

**COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA'  
(C.I.A.)**

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n. 42/2004, previa comunicazione anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'A.C., i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni (art. 6, comma 2, lettera b - del DPR 380/2001 e s.m.);

Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati (art. 6, comma 2, lettera c - del DPR 380/2001 e s.m.);

I pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici ubicati all'esterno del "tessuto storico", se installati in coerenza con la sagoma del fabbricato

Le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 2, lettera e - del DPR 380/2001 e s.m.) tra cui anche:

- installazione pergolati e arredi da giardino di modesta entità senza copertura o con copertura di tipo permeabile;
- installazione di tende parasole;
- installazione di impianti di climatizzazione / condizionamento (che prevedano unità esterne) nel rispetto di quanto disposto in materia dal presente Regolamento;
- installazione antenne televisive paraboliche (solo riceventi) nel rispetto di quanto disposto in materia dal presente Regolamento;
- realizzazione di copri ingresso di accesso al lotto con proiezione a terra non eccedente mq 2,50 e copri ingresso per l'accesso principale dell'edificio (condominiale o unifamiliare) con proiezione a terra non eccedente mq. 1,50 e purchè non sporgenti su area pubblica;
- posa di piscine prefabbricate, smontabili non interrate;
- realizzazione / posa in opera di "barbecue", fontane d'arredo (o manufatti similari);
- tinteggiatura esterna dei fabbricati;
- posa in opera di inferriate;

<p><b>ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA</b></p> <p>(nessun obbligo di comunicazione)</p>	<p>Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n. 42/2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:</p>
	<p>Manutenzione ordinaria come definita dall'art. 27, comma 1, lettera a) della L.r. 12/2005 tra cui anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostituzione serramenti esterni;</li> <li>- rivestimenti esterni;</li> <li>- adeguamento impianti tecnologici esistenti;</li> <li>- sostituzione dei materiali di copertura;</li> </ul>
	<p>Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 6 ,comma 1, lettera b - del DPR 380/2001 e s.m.);</p>
	<p>Opere temporanee per attività' di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività' di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 6, comma 1, lettera c - del DPR 380/2001 e s.m.);</p>
	<p>Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività' agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari (art. 6, comma 1, lettera d - del DPR 380/2001 e s.m.);</p>
	<p>Posa di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività' agricola (art. 6, comma 1, lettera e - del DPR 380/2001 e s.m.);</p>

## ALLEGATO "B"

### PROCEDURE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

#### PERMESSO DI COSTRUIRE (P.d.C.)

##### PROCEDURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

###### 1) Istanza

La domanda di Permesso di Costruire è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria.

Di seguito sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare all'istanza di Permesso di Costruire.

L'istanza viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

Dalla data di presentazione decorrono i termini per il procedimento ed il rilascio del permesso previsti dalla vigente normativa.

###### 2) Istruttoria

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia, provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di pareri, autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati, anche tramite una conferenza di servizi;
- alla redazione della relazione tecnico-giuridica (descrizione dell'intervento; classificazione dell'intervento; conformità al PGT ed al RE; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa, nei casi previsti, dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisite le risultanze istruttorie di cui alla relazione tecnico-giuridica ed i pareri degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta all'interessato di eventuali modifiche di modesta entità al progetto conformemente alle procedure previste dalla vigente normativa;
- alla determinazione del contributo di costruzione se dovuto;
- alla formulazione della proposta di rilascio o di diniego al dirigente responsabile della struttura.

###### 3) Rilascio / Diniego – Formazione silenzio / assenso

Il dirigente responsabile della struttura valutate: la relazione tecnica-giuridica del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per le eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il dirigente responsabile della struttura, anche su proposta del responsabile del procedimento, può rilasciare il permesso di costruire subordinando lo stesso al rispetto di particolari prescrizioni.

Nei casi previsti dalla vigente normativa, quando:

- la richiesta di Permesso di Costruire è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnicodiscrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica;
  - sia decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo e il Dirigente della struttura non abbia opposto motivato diniego, alla richiesta Permesso di Costruire;
- si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali.

#### **4) Permesso di Costruire convenzionato**

Nel caso in cui il rilascio del Permesso di Costruire deve essere preceduto dalla sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo da parte dell'interessato, la relativa bozza di convenzione / atto unilaterale d'obbligo deve essere trasmessa ai competenti uffici del Settore Gestione Territorio che ne curano l'istruttoria e sottoposta all'esame dei competenti organi dell'Amministrazione Comunale. A seguito di esito positivo l'atto definitivo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, deve essere trasmesso ai competenti uffici.

#### **5) Contenuti della richiesta**

La richiesta di permesso di costruire deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente; (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b) dichiarazione o copia del titolo che legittima il richiedente a presentare la domanda di permesso di costruire;
- c) generalità del progettista comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) precedenti provvedimenti amministrativi (permessi di costruire, concessioni, autorizzazioni, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;
- f) descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
- g) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- h) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;

## 6) Documentazione a corredo della richiesta

La richiesta di permesso di costruire deve essere corredata dei seguenti documenti:

### TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa: autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

- atto di pertinenzialità parcheggio privato (art. 9, comma 5, L. 122/89);
- bozza della convenzione e documentazione a corredo (nel caso di Permesso di Costruire convenzionato);

### ELABORATI PROGETTUALI

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
- verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali;
- di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari/fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

### ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

### IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA

- IMPIANTI: progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;  
ovvero, in alternativa:  
IMPIANTI: schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);  
ovvero, in alternativa:  
IMPIANTI: dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti;
- SICUREZZA: documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);
- SICUREZZA: autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;  
ovvero, in alternativa:
  - SICUREZZA: parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);  
ovvero, in alternativa:  
SICUREZZA: parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);  
ovvero, in alternativa:  
SICUREZZA: dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi
- ACUSTICA: valutazione previsionale del clima / impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);  
ovvero, in alternativa:  
ACUSTICA: valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);  
ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);

ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: dichiarazione di non necessità parere ARPA reattivo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

- ACUSTICA: relazione relativa ai requisiti acustici passivi;

- AMBIENTE: relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;

- AMBIENTE: documentazione conformità normativa antisismica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della documentazione conformità normativa antisismica;

- AMBIENTE: dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;

- AMBIENTE: dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;

- AMBIENTE: dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;

- AMBIENTE: nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali

- ENERGIA: relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda;

- ENERGIA: relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

ENERGIA: dichiarazione di non necessità legge 10/91 citando riferimenti normativi;

- ENERGIA: documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;

- URBANIZZAZIONI: indagine fabbisogni reti di servizio;

#### ASPETTI IGIENICO – SANITARI

- scheda informativa (residenza e assimilati) debitamente compilata;

- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria (edilizia residenziale e casi che non comportino valutazioni tecnico - discrezionali) ai sensi dell'art. 3.1.4 del R.C.I. nonché scheda dei vincoli igienico-sanitari;

ovvero, in alternativa:

scheda informativa (artigianale-industriale) debitamente compilata;

- attestazione avvenuto pagamento del bollettino ASL;

#### ONEROSITA'

- modello previsto dal D.M. 10/5/1977 idoneamente compilato;

- computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera di Commercio di Varese);

- attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

#### BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI

- ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della richiesta di P.d.C. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);

- AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;

- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel conteso) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);



**Comune di Tronzano Lago Maggiore**RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

- dimostrazione grafico-analitica altezza media ponderale (ai sensi art. 63 L.r. 12/05);
- atto di pertinenzialità, registrato e trascritto (art. 64, comma 3, L.r. 12/2005 - box sottotetti);

ALTRI DOCUMENTI

- modello ISTAT debitamente compilato;
- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);
- elaborati di aggiornamento del database topografico e di certificazione energetica in formato digitale ai sensi dell'art. 35, 4bis della L.r. n. 12/2005 (N.B.: da presentarsi unitamente all'ultimazione lavori).

N.B.: I contenuti, i documenti e gli elaborati grafici delle richieste di permesso di costruire in sanatoria sono i medesimi.

## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

### PROCEDURA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

#### 1) Inoltro

La denuncia di Inizio attività (D.I.A.) è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria.

Di seguito sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla Denuncia di Inizio attività (D.I.A.).

La denuncia di inizio attività viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### 2) Istruttoria

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione anche ricorrendo all'ausilio di pareri da parte di altri uffici acquisiti anche mediante conferenza di servizi;
- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione se dovuto;

La pratica istruita viene trasmessa, nei casi previsti, dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere di competenza.

Il responsabile del procedimento provvede alla formulazione, al dirigente della struttura, della proposta di accettazione7diniego.

#### 3) Chiusura del procedimento

Il dirigente della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento o, nel caso in cui venga riscontrata l'assenza di una o più condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

#### 4) Contenuti della denuncia

La denuncia di Inizio attività deve contenere i seguenti dati:

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

- e) precedenti provvedimenti amministrativi (permessi di costruire, concessioni, autorizzazioni, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;
- f. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- i. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;
- j. relazione asseverata che deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati. Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

### 5) Documentazione a corredo della denuncia

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dei seguenti documenti:

#### TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa: autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

#### ELABORATI PROGETTUALI

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
- verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali;
- di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

#### ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

#### IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA

- IMPIANTI: progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa; ovvero, in alternativa:  
IMPIANTI: schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90); ovvero, in alternativa:  
IMPIANTI: dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti
- SICUREZZA: documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);
- SICUREZZA: autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi; ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);

ovvero, in alternativa:

SICUREZZA: dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi

- ACUSTICA: parere ARPA per i casi soggetti a valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);

- ACUSTICA: autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);

ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: relazione relativa ai requisiti acustici passivi;

- AMBIENTE: relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;

- AMBIENTE: documentazione conformità normativa antisismica;

ovvero, in alternativa:

AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della documentazione conformità normativa antisismica;

- AMBIENTE: dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;

- AMBIENTE: dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;

- AMBIENTE: dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;

- AMBIENTE: nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali

- ENERGIA: relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda;

- ENERGIA: relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);

ovvero, in alternativa:

ENERGIA: dichiarazione di non necessità legge 10/91 citando riferimenti normativi;

- ENERGIA: documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;

#### ASPETTI IGIENICO – SANITARI

- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria ai sensi dell'art. 3.1.4 del R.C.I. nonché scheda dei vincoli igienico-sanitari;

#### ONEROSITA'

- modello previsto dal D.M. 10/5/1977, n. 801 idoneamente compilato;
- computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera Commercio di Varese);
- prospetto calcolo del contributo di costruzione e monetizzazioni
- attestazione avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e monetizzazioni ;
- attestazione avvenuto pagamento del contributo sul costo di costruzione;
- attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

**Comune di Tronzano Lago Maggiore**BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI

- ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della D.I.A. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);
- AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);
- AMBIENTALI: rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto di riferimento

V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel contesto) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

- dimostrazione grafico-analitica altezza media ponderale (ai sensi art. 63 L.r. 12/05);
- atto di pertinenzialità, registrato e trascritto (art. 64, comma 3, L.r. 12/2005 (box sottotetti);

ALTRI DOCUMENTI

- modello ISTAT debitamente compilato
- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);
- elaborati di aggiornamento del database topografico e di certificazione energetica in formato digitale ai sensi dell'art. 35, 4bis della L.r. n. 12/2005 (N.B.: da presentarsi unitamente all'ultimazione lavori).

## SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

### PROCEDURA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

#### 1) Inoltro

La Segnalazione certificata di inizio attività è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria.

Di seguito sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla Comunicazione di Inizio attività asseverata (C.I.A.A.).

La Segnalazione certificata di inizio attività viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### 2) Istruttoria

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione anche ricorrendo all'ausilio di pareri da parte di altri uffici acquisiti anche mediante conferenza di servizi;

- verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione se dovuto ed il relativo pagamento.

La segnalazione certificata di inizio attività viene trasmessa, nei casi previsti, alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere di competenza.

Il responsabile del procedimento provvede alla formulazione al dirigente della struttura della proposta di accettazione/diniego.

#### 3) Chiusura del procedimento

Il dirigente della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento attesta sulla Segnalazione Certificata di Inizio Attività la chiusura del procedimento. Nel caso in cui venga riscontrata la carenza dei requisiti necessari, il dirigente notifica all'interessato l'ordine motivato di non proseguire l'attività edilizia e la rimozione di eventuali effetti dannosi.

#### 4) Contenuti della segnalazione

La richiesta di Segnalazione certificata di inizio attività deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente; (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b) dichiarazione o copia del titolo che legittima il richiedente a presentare la Segnalazione certificata di Inizio attività (S:C.I.A.)
- c) generalità del progettista comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
- della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) precedenti provvedimenti amministrativi (permessi di costruire, concessioni, autorizzazioni, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile interessato nei casi di interventi in variante, di completamento o in attuazione di piani attuativi;
- f. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- i. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;
- j. relazione asseverata che deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

## 5) Documentazione della segnalazione

La comunicazione di inizio attività asseverata, oltre alla relazione di asseverazione di conformità del progettista, deve essere corredata dei seguenti documenti:

### TITOLARITA' RITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
  - atto di proprietà ed eventuali deleghe
- ovvero, in alternativa: autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;
- atto di pertinenzialità parcheggio privato (art. 9 comma 5 L. 122/89)

### ELABORATI PROGETTUALI

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; reti tecnologiche; ecc.;
- verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali;
- di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

### ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

### IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA

- IMPIANTI: progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90) elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;
- ovvero, in alternativa:
- IMPIANTI: schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);

- ovvero, in alternativa:  
IMPIANTI: dichiarazione che l'intervento non prevede la modifica / nuova installazione di impianti;
- SICUREZZA: documentazione linee anticaduta e dispositivi di ancoraggio (Norme UNI EN 795 e collegate);
  - SICUREZZA: autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;  
ovvero, in alternativa:  
SICUREZZA: parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);  
ovvero, in alternativa:  
SICUREZZA: parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);  
ovvero, in alternativa:  
SICUREZZA: dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi
  - ACUSTICA: autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);  
ovvero, in alternativa:  
ACUSTICA: dichiarazione di non necessità parere ARPA relativo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;
  - ACUSTICA: relazione relativa ai requisiti acustici passivi;
  - AMBIENTE: relazione geologica – idrogeologica - geotecnica;  
ovvero, in alternativa:  
AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della relazione geologica – idrogeologica – geotecnica citando i riferimenti normativi;
  - AMBIENTE: documentazione conformità normativa antisismica;  
ovvero, in alternativa:  
AMBIENTE: dichiarazione di non necessità della documentazione conformità normativa antisismica;

- AMBIENTE: dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;
  - AMBIENTE: dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;
  - AMBIENTE: dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;
  - AMBIENTE: nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali
  - ENERGIA: relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda;
  - ENERGIA: relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);  
ovvero, in alternativa:  
ENERGIA: dichiarazione di non necessità legge 10/91 citando riferimenti normativi;
  - ENERGIA: documento di sintesi della relazione tecnica (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008) per il controllo e la verifica dei requisiti progettuali e di cantiere in materia di risparmio energetico;
  - URBANIZZAZIONI: indagine fabbisogni reti di servizio;
- ASPETTI IGIENICO – SANITARI
- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria ai sensi dell'art. 3.1.4 del R.C.I. nonché scheda dei vincoli igienico-sanitari;
- ONEROSITA'
- modello previsto dal D.M. 10/5/1977, n. 801 idoneamente compilato;
  - computo metrico estimativo delle opere (listino prezzi Camera Commercio di Varese);
  - prospetto calcolo del contributo di costruzione e monetizzazioni
  - attestazione avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e monetizzazioni (parcheggi relativi al recupero sottotetti, ecc.);
  - attestazione avvenuto pagamento del contributo sul costo di costruzione;
  - attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;



BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI

- ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della S.C.I.A. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);

- AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel conteso) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

ALTRI DOCUMENTI

- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

## COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.A.) ASSEVERATA

### PROCEDURA DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' ASSEVERATA

#### 1) Inoltro

La Comunicazione di Inizio attività asseverata (C.I.A.A.) è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria.

Di seguito sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla Comunicazione di Inizio attività asseverata (C.I.A.A.).

La comunicazione viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### 2) Istruttoria

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione;

Il responsabile del procedimento provvede all'accettazione della comunicazione o alla proposta di diniego al dirigente della struttura.

#### 3) Chiusura del procedimento

In caso di diniego, il dirigente della struttura, valutata la proposta del responsabile del procedimento, notifica all'interessato l'ordine motivato di sospendere l'attività edilizia con la rimozione delle eventuali opere contrastanti già eseguite.

#### 4) Contenuti della Comunicazione

La comunicazione di inizio attività asseverata deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente; (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b) dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare la Comunicazione di Inizio attività asseverata (C.I.A.A.).
- c) generalità del progettista comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) precedenti provvedimenti amministrativi (permessi di costruire, concessioni, autorizzazioni, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto di intervento;

- f. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- i. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;

#### 5) Documentazione a corredo della comunicazione

La comunicazione di inizio attività asseverata, oltre alla relazione di asseverazione di conformità del progettista, deve essere corredata dei seguenti documenti:

##### TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO

- dichiarazione di liberatoria della proprietà;
- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa: autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

##### ELABORATI PROGETTUALI

- relazione tecnica;
- estratto di mappa; rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; indicazione delle destinazioni d'uso; reti tecnologiche; recapito finale di eventuali nuovi scarichi; ecc.;
- documentazione fotografica;

##### ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- elaborato/i grafici – relazione – dichiarazione secondo i casi previsti dalla vigente normativa;

##### IMPIANTI, SICUREZZA, ACUSTICA, AMBIENTE, ENERGIA

- IMPIANTI: progetto / schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);  
ovvero, in alternativa:  
IMPIANTI: schema relativo alla sicurezza degli impianti prevista dal D.M. n. 37/2008 (già legge 46/90);  
ovvero, in alternativa:  
IMPIANTI: dichiarazione di non necessità citando riferimenti normativi
- SICUREZZA: autocertificazione che l'intervento riguarda attività di cui alla categoria A ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 in materia di prevenzione incendi;  
ovvero, in alternativa:  
SICUREZZA: parere sull'adeguatezza dell'opera alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria B);  
ovvero, in alternativa:  
SICUREZZA: parere preventivo di conformità del progetto alle norme antincendio ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 (attività in categoria C);  
ovvero, in alternativa:  
SICUREZZA: dichiarazione di non necessità nulla osta preventivo Vigili del Fuoco citando riferimenti normativi
- ACUSTICA: valutazione previsionale del clima / impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);  
ovvero, in alternativa:  
ACUSTICA: valutazione previsionale dell'impatto acustico (Legge 447/95; L.r. 13/01 e Delibera di Giunta Regionale 8/3/2002 n. 7/8313);  
ovvero, in alternativa:  
ACUSTICA: autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento (solo per gli edifici adibiti a civile abitazione);  
ovvero, in alternativa:

ACUSTICA: dichiarazione di non necessarietà parere ARPA reattivo al clima / impatto acustico citando riferimenti normativi;

- ACUSTICA: relazione relativa ai requisiti acustici passivi;
- AMBIENTE: dichiarazione destinazione finale dei rifiuti provenienti da attività di scavo;
- AMBIENTE: dimostrazione terre e rocce da scavo, ai sensi dell'art. 186 del Dlgs. 152/06, da lettera a) a lettera f) e destinazione delle stesse;
- AMBIENTE: dichiarazione di acquisizione autorizzazione allo scarico in fognatura o in acque superficiali prima della richiesta dell'agibilità;
- AMBIENTE: nulla osta dell'Ente gestore allo scarico in acque superficiali
- ENERGIA: relazione atta a dimostrare il soddisfacimento 50% acqua calda;
- ENERGIA: relazione relativa all'isolamento termico prevista dalla legge 10/91 (allegato B – DGR n. 8/8745 del 22.12.2008);  
ovvero, in alternativa:  
ENERGIA: dichiarazione di non necessarietà legge 10/91 citando riferimenti normativi;

#### ASPETTI IGIENICO – SANITARI

- autocertificazione di conformità alla normativa igienico – sanitaria ai sensi dell'art. 3.1.4 del R.C.I. nonché scheda dei vincoli igienico-sanitari;

#### ONEROSITA'

- attestazione avvenuto pagamento diritti di segreteria;

#### BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI

- ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della richiesta di C.I.A.A. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);
- AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO (ad eccezione dei casi in cui vi sia vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;

- documentazione (relazione paesaggistica; rendering della soluzione progettuale e foto inserimento nel conteso) prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

#### ALTRI DOCUMENTI

- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

## COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' (C.I.A.)

### PROCEDURA DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'

#### 1) Inoltro

La Comunicazione di Inizio attività (C.I.A.) è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato utilizzando i modelli predisposti dal Comune, previo pagamento dei diritti di segreteria.

Di seguito sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla Comunicazione di Inizio attività (C.I.A.).

La comunicazione viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### 2) Istruttoria

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia urbanistico-edilizia:

- accerta che l'intervento non rientri in un caso di esclusione;
- verifica la regolarità tecnico - formale e la completezza della documentazione;

Il responsabile del procedimento provvede all'accettazione della comunicazione o alla proposta di diniego al dirigente della struttura.

#### 3) Chiusura del procedimento

In caso di diniego, il dirigente della struttura, valutata la proposta del

responsabile del procedimento, notifica all'interessato l'ordine motivato di sospendere l'attività edilizia con la rimozione delle eventuali opere contrastanti già eseguite.

#### 4) Contenuti della Comunicazione

La Comunicazione di Inizio attività deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente; (nel caso di soggetto collettivo - società, ente, condominio - è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda) comprensive di numero di codice fiscale o partita IVA, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica;
- b) dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare la comunicazione di inizio attività;
- c) generalità del progettista comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
  - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
  - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, ecc.) che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) precedenti provvedimenti amministrativi (permessi di costruire, concessioni, autorizzazioni, condoni, denunce asseverate e quant'altro) relativi all'immobile oggetto di intervento;
- f. generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, comprensive di codice fiscale, numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;

- g. indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta elettronica.
- i. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'Impresa;

### 5) Documentazione a corredo della comunicazione

La comunicazione di inizio attività deve essere corredata dei seguenti documenti:

#### TITOLARITA' AD ESEGUIRE L'INTERVENTO

- atto di proprietà ed eventuali deleghe

ovvero, in alternativa: autocertificazione titolarità ed eventuali deleghe;

#### ELABORATI PROGETTUALI

- relazione tecnica;
- di inquadramento: estratto mappa; planimetria con distanze dai confini e dagli edifici; verifica grafico/analitica dei parametri e degli indici urbanistico/edilizi di zona; verifica parcheggi pertinenziali; reti tecnologiche; ecc.;
- di dettaglio: rilievo, raffronto e progetto (piante, prospetti e sezioni dei punti significativi) debitamente quotato/i; particolari costruttivi; indicazione delle destinazioni d'uso; indicazione finiture esterne; inserimento pannelli solari / fotovoltaici; interventi sul verde; rendering; simulazioni; fotomontaggi; ecc.;
- documentazione fotografica;

#### BENI ARCHITETTONICI - AMBIENTALI

- ARCHITETTONICI: nulla osta della Soprintendenza e dichiarazione attestante la conformità degli elaborati progettuali a corredo della richiesta di C.I.A. con quelli vidimati dalla Soprintendenza (D.lgs. 42/2004);
- AMBIENTALI: riferimenti dell'Autorizzazione Paesaggistica (D.lgs. 42/2004);

V.I.P. VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO (ad eccezione dei casi in cui vi sia

vincolo paesaggistico per il quale sia stata conclusa la procedura paesaggistica)

- Valutazione Impatto Paesistico ai sensi art. 22 del Piano Paesistico Regionale;
- documentazione prevista per interventi con impatto sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15) e sotto quella di tolleranza (da 16 a 25);

#### ALTRI DOCUMENTI

- D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva);

## AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

### PROCEDURA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

#### 1) Inoltro

La richiesta di autorizzazione paesaggistica è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria.

Di seguito sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

La richiesta viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### 2) Istruttoria

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia paesaggistica-ambientale provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di eventuali pareri anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;

- alla valutazione di compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- alla redazione della relazione tecnico – illustrativa (descrizione dell'intervento; conformità ai vincoli; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza. Acquisito il parere degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta di eventuali modifiche al progetto;
- alla trasmissione della relazione tecnico illustrativa, comprensiva del parere della commissione per il paesaggio alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante;
- all'eventuale convocazione della conferenza di servizi in caso di mancata espressione del parere da parte della Soprintendenza nei tempi previsti;
- alla formalizzazione della proposta di rilascio o di diniego al dirigente responsabile della struttura.

#### 3) Rilascio - Diniego

Il dirigente responsabile della struttura, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione tecnico - illustrativa del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione per il paesaggio), il parere vincolante della Soprintendenza, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il dirigente responsabile della struttura può rilasciare l'autorizzazione paesaggistica anche con prescrizioni.

L'autorizzazione paesaggistica, unitamente al parere della Soprintendenza, è trasmessa alla Regione e alla Soprintendenza stessa.

Il provvedimento assume efficacia nei termini previsti dalla legge.

#### 4) Contenuti della Richiesta

La Richiesta di autorizzazione paesaggistica deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del richiedente e del progettista
- c) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;
- d) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) generalità del progettista, comprensivo di codice fiscale con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure prevista dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex L. 1497/39 e ex L. 431/85);
- g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta.

#### 5) Documentazione a corredo della richiesta

La richiesta di autorizzazione paesaggistica deve essere corredata dei seguenti documenti:

- a) autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile;
- b) documentazione (autocertificazione o atto notarile) attestante che il firmatario è il legale rappresentante, nel caso in cui il richiedente sia una Società;
- c) copia della Carta di Identità e del Codice Fiscale / P.IVA del richiedente;
- d) delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è diverso dal proprietario;
- e) relazione paesaggistica semplificata (D.P.C.M. 12/12/2005);
- f) elaborati grafici relativi alla rappresentazione dello stato di fatto (D.P.C.M. 12/12/2005);
- g) elaborati grafici relativi alla rappresentazione dello stato di progetto (D.P.C.M. 12/12/2005).



## AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA CON PROCEDURA SEMPLIFICATA

### PROCEDURA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA

#### 1) Inoltro

La richiesta di autorizzazione paesaggistica è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia da un soggetto legittimato previo pagamento dell'imposta di bollo e dei diritti di segreteria.

Di seguito sono riportati i dati e gli elementi informativi richiesti oltre che la documentazione necessaria da allegare alla richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata.

La richiesta viene assegnata dal dirigente della struttura ad un responsabile del procedimento.

#### 2) Istruttoria

Il responsabile del procedimento, anche mediante l'ausilio di un "tecnico istruttore" in possesso di specifica professionalità in materia paesaggistica-ambientale provvede:

- alla comunicazione dell'avvio del procedimento all'interessato;
- alla verifica della completezza della documentazione;
- alla richiesta di eventuali integrazioni documentali;
- all'acquisizione di eventuali pareri anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi;

- alla valutazione di compatibilità tra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- alla redazione della relazione tecnico – illustrativa (descrizione dell'intervento; conformità ai vincoli; pareri; considerazioni).

La pratica istruita viene trasmessa dal responsabile del procedimento alla commissione per il paesaggio per l'espressione del parere consultivo di competenza.

Acquisito il parere degli organi consultivi il responsabile del procedimento provvede:

- alla richiesta di eventuali modifiche al progetto;
- alla trasmissione della relazione tecnico illustrativa, comprensiva del parere della commissione per il paesaggio alla competente Soprintendenza per l'espressione del parere vincolante;
- alla formalizzazione della proposta di rilascio o di diniego al dirigente responsabile della struttura.

#### 3) Rilascio - Diniego

Il dirigente responsabile della struttura, valutate le risultanze dell'istruttoria, la relazione tecnico - illustrativa del responsabile del procedimento, il parere degli organi consultivi (commissione per il paesaggio), il parere vincolante della Soprintendenza, la proposta del responsabile del procedimento, accoglie la domanda o la rigetta motivatamente.

L'accoglimento o il rigetto viene comunicato al richiedente.

Il rigetto è preceduto da preavviso ai sensi di legge per eventuali controdeduzioni dell'interessato.

Il dirigente responsabile della struttura può rilasciare l'autorizzazione paesaggistica anche con prescrizioni.

L'autorizzazione paesaggistica, unitamente al parere della Soprintendenza, è trasmessa alla Regione e alla Soprintendenza stessa.

#### 4) Contenuti della Richiesta

La Richiesta di autorizzazione paesaggistica deve contenere i seguenti dati:

- a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero telefonico, fax, indirizzo di posta elettronica del richiedente e del progettista
- c) numero del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente;
- d) estremi catastali e ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) generalità del progettista, comprensivo di codice fiscale con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f) specificazione della natura del vincolo (apposto in base alle procedure prevista dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 (ex L. 1497/39 e ex L. 431/85);
- g) comunicazione degli estremi di eventuali altri provvedimenti autorizzativi ex art. 7 della L. 1497/39 oppure ex art. 32, L. 47/85, oppure di compatibilità ambientale emessi sull'immobile in questione;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento e indirizzo di posta.

#### 5) Documentazione a corredo della richiesta

La richiesta di autorizzazione paesaggistica deve essere corredata dei seguenti documenti:

- a) autocertificazione del Titolo di Proprietario dell'immobile;
- b) documentazione (autocertificazione o atto notarile) attestante che il firmatario è il legale rappresentante, nel caso in cui il richiedente sia una Società;
- c) copia della Carta di Identità e del Codice Fiscale / P.IVA del richiedente;
- d) delega del Proprietario dell'immobile se il Richiedente è diverso dal proprietario;
- e) relazione paesaggistica semplificata (D.P.C.M. 12/12/2005);